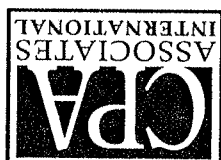


POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

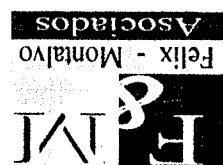
SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ARAMA S.A.



Félix Montalvo & Asociados
Felmon Cía. Ltda.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:

ARAMA S.A.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **ARAMA S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los correspondientes estados de resultados, de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **ARAMA S.A.**, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Quito, 1 de abril de 2013

FELIX MONTALVO & ASOCIADOS FELMON C. LTDA.

R.N.A.E. N° 084

Lcdo. Leonardo Montalvo M.
GERENTE

CPA. N° 20.961

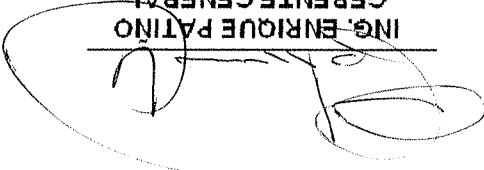
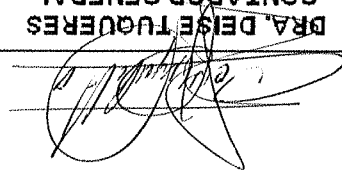
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

ACTIVOS	Notas	2012	2011
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4	767.533,38	204.482,68
Cuentas por Cobrar Clientes	5	36.242,43	18.288,91
Otras Cuentas por Cobrar	5	33.813,35	115.067,95
Otros Activos		13.287,05	9.718,49
Inventarios	6	7.754.149,37	7.498.155,72
Activos por Impuestos Corrientes		43.998,64	70.638,07
Total Activo Corriente		8.649.024,22	7.916.351,82
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, Planta y Equipo Neto	7	81.366,26	97.567,07
Total Activos no Corrientes		81.366,26	97.567,07
ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS			
Activos por Impuestos Diferidos	8	3.889,83	4.340,77
Total Otros Activos		3.889,83	4.340,77
TOTAL ACTIVOS		8.734.280,31	8.018.259,66

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

PASIVOS	Notas	2012	2011
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones con Instituciones Financieras	9	3.048.115,22	1.242.292,25
Cuentas Comerciales por Pagar	10	142.467,98	128.810,15
Otras Obligaciones Corrientes		0,00	0,00
Pasivos por Impuestos Corrientes	11	26.717,48	25.739,55
Provisiones	12	58.888,03	66.212,43
Anticipos Clientes	13	1.347.778,98	410.581,58
Total Pasivos Corrientes		4.623.967,69	1.873.635,96
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones con Instituciones Financieras	14	0,00	2.180.000,00
Préstamos Accionistas	15	2.349.691,72	645.445,37
Anticipos Clientes	16	363.821,42	1.079.713,60
Préstamos de Terceros	17	581.484,74	0,00
Obligaciones por Beneficios Definidos	18	45.359,00	48.471,00
Pasivos por Impuestos Diferidos	19	45.024,85	38.393,98
Total Pasivos no Corrientes		3.385.381,73	3.992.023,95
TOTAL PASIVOS		8.009.349,42	5.865.659,91
PATRIMONIO			
Capital Social	20	1.000,00	1.000,00
Reserva Legal	21	1.053,16	1.053,16
Aportes Futuras Capitalizaciones	22	0,00	1.513.731,67
Utilidades Retenidas		722.877,73	636.814,92
TOTAL PATRIMONIO		724.930,89	2.152.599,75
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		8.734.280,31	8.018.259,66

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Situación Financiera

ING. ENRIQUE PATINO
GERENTE GENERAL

DRA. DEISE TUQUERES
CONTADOR GENERAL

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

	2012	2011
INGRESOS OPERACIONALES:		
Venta Inmuebles	1.926.398,87	1.412.131,67
Otros Ingresos	60.765,57	65,34
Total Ingresos	1.987.164,44	1.412.197,01
EGRESOS OPERACIONALES		
Costos de Construcción	(1.438.969,74)	(936.250,93)
Gastos de Administración	(384.905,17)	(288.465,49)
Gastos Financieros	(19.969,23)	(134.107,00)
Otros Gastos no Operacionales	(11.250,78)	(2.874,85)
Total Costos y Gastos	(1.855.094,92)	(1.361.698,27)
Utilidad Antes de Participación	132.069,52	50.498,74
MENOS:		
Provisiones 15% Trabajadores	(19.810,43)	(15.816,72)
15% Participación Trabajadores	(19.810,43)	(15.816,72)
Suman	(19.810,43)	(15.816,72)
Ganancia Antes de Impuestos	(19.114,47)	(17.265,52)
Impuesto Renta	0,00	13.644,53
Ingreso por Impuesto Diferido	(7.081,81)	0,00
Gasto por Impuesto Diferido	(26.196,28)	(3.620,99)
Suman	(26.196,28)	(3.620,99)
RESULTADO INTEGRAL TOTAL	86.062,81	31.061,03

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante del Estado de Resultados Integral

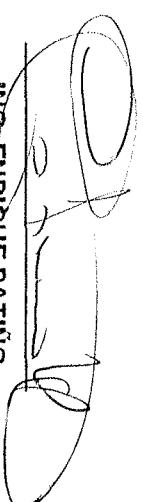
ING. ENRIQUE PATINO
GERENTE GENERAL

DRA. DEISE TUQUERES
CONTADOR GENERAL

ARAMA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2012

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUT.CAPIT.	RESERVA LEGAL	UTILIDADES RETENIDAS	TOTAL
Saldos al 31 de diciembre de 2010	1.000,00	1.513.731,67	1.053,16	582.268,46	2.098.053,29
UTILIDAD NETA				54.546,46	54.546,46
Saldos al 31 de diciembre de 2011	1.000,00	1.513.731,67	1.053,16	636.814,92	2.152.599,75
UTILIDAD NETA				86.062,81	86.062,81
TRANSFERENCIA APORTES FUT.CAPITAL.		(1.513.731,67)			(1.513.731,67)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	1.000,00	0,00	1.053,16	722.877,73	724.930,89

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros


ING. ENRIQUE PATIÑO
 GERENTE GENERAL


DRA. DEISE TUQUERES
 CONTADOR GENERAL

ARAMA S.A. 2012	
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - METODO DIRECTO	
Flujos de efectivo en actividades de operación	
Cobros de ventas y prestación de servicios	1,908,445.35
Pago a proveedores por suministros de bienes y servicios	(1,592,711.02)
Pago a y por cuenta de los empleados	(306,712.29)
Otros recibidos de clientes	225,510.34
Otros	77,686.04
Intereses pagados	(148,111.18)
Flujo utilizado en las actividades de operación	164,107.24
Flujo utilizado en las actividades de inversión	
Adiciones de propiedad, planta y equipo	1,121.07
Flujo utilizado en las actividades de inversión	1,121.07
Otros	
Cancelación de préstamos, neto	(374,177.03)
Préstamos de socios	771,999.42
Flujo proveniente de las actividades de financiamiento	397,822.39
Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	563,050.70
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	204,482.68
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	767,533.38
Conciliación entre la ganancia neta y los flujos de actividades de operación:	
Utilidad neta	86,062.81
Ajustes por partidas distintas al efectivo:	
Provisión de cuentas incobrables	0.00
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	15,079.74
Provisiones de desahucio y jubilación patronal	0.00
Otros	3,969.81
Cambios en activos y pasivos:	
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(17,953.52)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	23,429.80
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	84,464.23
(Incremento) disminución en inventarios	(255,993.65)
(Incremento) disminución en otros activos	(3,568.56)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	13,657.83
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(9,047.48)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(1,504.11)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	225,510.34
Incremento (disminución) en otros pasivos	
Flujos de efectivo utilizado en actividades de operación	164,107.24

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

1.- IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA

La Compañía **ARAMA S.A.**, está constituida en la República del Ecuador, el 25 de julio de 1995, y su objeto principal es la, importación, exportación y comercialización de toda clase de bienes de libre comercio, tradicionales o no, igualmente podrá ejercer la actividad inmobiliaria en lo que se refiere a la compra, venta, permuta, corretaje, agenciamiento, arrendamiento, anticresis y administración de bienes inmuebles.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Estado de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
Los estados financieros de **ARAMA S.A.** al 31 de diciembre de 2012, incluyen los efectos de adopción a NIIF sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2010 y 2009 fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las *Normas Internacionales de Información Financiera*, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y 31 de diciembre de 2010. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la Nota 3.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de **ARAMA S.A.** comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como ingresos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare imaterial. El período de crédito promedio sobre la venta de inmuebles es de 90 días.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 5.

2.5 Inventarios

Comprenden materiales y construcciones en curso.

Estos inventarios son registrados al costo promedio de adquisición en el caso de materiales y construcciones en curso se registran en cuentas de activos y se transfieren al costo en porcentaje de avances de obra.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son registradas a su valor razonable.

2.8 Cuentas comerciales por pagar

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.7 Obligaciones bancarias

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La compañía considera como activos sujetos a capitalización a partir de los US \$ 500,00 La compañía no considera el valor residual de los activos fijos para la determinación del cálculo de la depreciación, excepto para vehículos.

Item	Vida útil (en años)
Equipo y Maquinaria	12
Muebles y Enseres	10
Equipo de Oficina	10
Equipo Electrónico y Software	3
Vehículos	5

La depreciación se calcula sobre el costo total de los activos a excepción de vehículos y se deprecia de acuerdo al método de línea recta en función de la vida útil estimada. A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo, las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Las reparaciones y mantenimientos que no significan un aumento de la vida útil de los mismos, se incluyen en los resultados del ejercicio que ocurren y se imputan a resultados en el período en que se producen. Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales

Las propiedades, planta y equipo son registradas a su costo de adquisición menos la correspondiente depreciación acumulada.

2.6 Propiedades, planta y equipo

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación.

2.11.1 Beneficios definidos: jubilación patronal y bonificación por desahucio

2.11 Beneficios a empleados

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

Impuestos diferidos

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la utilidad impositiva está gravada en el año 2012 con una tasa del 23%. Su provisión es registrada en el ejercicio en que ocurre y se realizó la respectiva conciliación tributaria.

Impuesto corriente

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido:

2.10 Impuestos

Después del reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como ingresos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva. Los anticipos de clientes corresponden a valores recibidos para la adquisición de departamentos, en el transcurso del período de proceso de construcción, los mismos que son liquidados cuando se produce la transferencia del bien.

2.9 Anticipos de clientes

El valor razonable de las cuentas por pagar comerciales se revelan en la Nota 10.

2.11.2 Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, la compañía paga a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades líquidas del ejercicio antes de impuestos. Es política de la empresa efectuar la provisión en el ejercicio en que ocurren

2.12 Costos y gastos

Se registran en cuentas de activos y se transfiere al costo en base a porcentajes de obra.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008.

Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2011.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2011, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2010, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2010:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros;
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral; y,
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

a) Estimaciones

Únicamente para efectos comparativos, para la fecha de transición (1 de enero del 2010) y el primer período comparativo (31 de diciembre del 2010), se han modificado los años de vida útil para la estimación del gasto de depreciación y depreciación acumulada de los rubros de propiedades, planta y equipos que difieren de las utilizadas para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores.

3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

a) Uso del valor razonable como costo atribuido, optó por la medición de las partidas de propiedades, plantas y equipos, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. Del mismo modo, se revisaron y se determinaron nuevas vidas útiles remanentes.

La Compañía ha considerado, el costo depreciado o revaluado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF.

b) Beneficios a los empleados

Según la NIC 19 Beneficios a los empleados, la Compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la "banda de fluctuación", según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales. La aplicación retroactiva de este enfoque requerirá que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores. Si la Compañía utilizara esta opción, la aplicará a todos los planes.

Aplicó esta exención y por lo tanto reconoció en utilidades retenidas el importe de todas las ganancias y/o pérdidas actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficio definidos hasta la fecha de transición a las NIIF.

3.3 Resumen de efectos por adopción de NIIF

El detalle que se presenta a continuación, muestra la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, efecto que fue registrado en el patrimonio:

31, Diciembre 2010		(en U.S. dólares)	
		1,970,495.89	
		Ajustes por la conversión a NIIF:	
		Activos:	
Costo amortizado de las cuentas por cobrar a clientes	(1,258.76)	Determinación de cuentas incobrables	-
Costo amortizado de los anticipos a proveedores	(2,158.91)	Registro de activos bajo leasing y determinación de nuevas vidas útiles	56,637.51
Baja de activos de acuerdo a la política de capitalización	(4,041.66)	Activos por impuestos diferidos (1)	820.24
		Pasivos:	
Costo amortizado de anticipos a clientes:		Corto plazo	41,228.98
Largo plazo	80,726.75	Costo amortizado de los préstamos de accionistas	27,606.66
Reconocimiento de las obligaciones por beneficios definidos	-	Pasivos por impuestos diferidos (1)	(48,517.98)
		Efecto neto por adopción de NIIF	
		151,042.84	
		Total patrimonio de acuerdo a NIIF	
		2,121,538.72	

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Se compone de las siguientes cuentas:

	2012	2011
Diciembre 31		
Caja General	75.925,86	5.293,44
Caja Chica Obra	1.000,00	4.777,55
Caja Chica Administración	9.515,89	4.373,65
Banco Pacifico	66.724,05	0,00
Banco Rumihahui	0,00	81.387,66
Mutualista Pichincha	12,22	20,52
Pacific National Bank	15.908,63	14.440,63
Banco Morgan Stanley	394.810,72	0,00
Banco Pichincha Panamá	203.636,01	0,00
Total	767.533,38	204.482,68

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2012	2011
Diciembre 31		
Cuentas por cobrar comerciales		
Clientes locales	52.058,29	34.104,77
Costo Amortizado	(2.006,47)	(2.006,47)
Provisión para cuentas incobrables	(13.809,39)	(13.809,39)
Total	36.242,43	18.288,91
Otras cuentas por cobrar:		
Empleados	9.221,17	7.277,12
Anticipo Proveedores	21.423,04	107.348,11
Costo Amortizado	(1.096,44)	(2.557,28)
Otros	4.265,58	3.000,00
Total	33.813,35	115.067,95

Al 31 de diciembre del 2012, clientes locales representan saldos por cobrar por ventas de departamentos.

include lo siguiente:

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Depreciación acumulada

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

Costo:	Saldos diciembre 31, 2011	Adquisiciones	2012 Saldos diciembre 31,					
Equipo y Maquinaria	139,236,25	0,00	17,738,42	2,532,15	32,262,45	61,845,79	253,615,06	
Muebles y Enseres	16,871,42	867,00						
Equipo de Oficina	2,532,15	0,00						
Equipo Electrónico y Software	28,432,77	3,829,68						
Vehículos	61,845,79	0,00						
Total	248,918,38	4,696,68						
Depreciación Acumulada:	Saldos diciembre 31, 2011	Gasto Depreciación Ventas/Bajas	2012 Saldos diciembre 31,					
Equipo y Maquinaria	95,230,04	0,00	11,273,43	1,089,14	27,187,52	16,571,18	151,351,31	
Muebles y Enseres	11,273,43	0,00						
Equipo de Oficina	1,089,14	0,00						
Equipo Electrónico y Software	27,187,52	1,378,99						
Vehículos	16,571,18	8,658,40						
Total	151,351,31	20,897,49						
Valor Neto	34,922,14		4,883,96	1,248,01	3,695,94	36,616,21	81,366,26	
2012	104,314,11		12,854,46	1,284,14	28,566,51	25,229,58	172,248,80	

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Compuesto por:

	2012 <i>Diciembre 31</i>	2011 <i>Diciembre 31</i>
Cuentas por Cobrar	3.276,08	3.727,02
Otras Cuentas por Cobrar	613,75	613,75
Saldo al final del año	3.889,83	4.340,77

9. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Los préstamos fueron concedidos con activos dados en garantías y está compuesto por las siguientes obligaciones:

INSTITUCION	OPERACION	2012	2011
Banco Pichincha ⁽¹⁾	OP 47345782	200.000,00	300.000,00
Banco Rumihahui	OP 351655-00	0,00	200.000,00
Banco Rumihahui	OP 352101-00	0,00	200.000,00
Banco Pacifico	OP 40041280	0,00	100.000,00
Banco Rumihahui ⁽¹⁾	OP 389943-00	600.000,00	420.000,00
Banco Rumihahui ⁽¹⁾	OP 415271-00	600.000,00	420.000,00
Corporación Financiera ⁽¹⁾	OP 10353959	1'609.959,99	0,00
Diners		9.927,16	14.489,87
Sobregiro Banco Pacifico		0,00	7.802,38
Sobregiro Banco Pichincha		25.154,44	0,00
Sobregiro Banco Rumihahui		3.073,63	0,00
TOTAL		3'048.115,22	1'242.292,25

⁽¹⁾ Los intereses por los préstamos concedidos están pactados a una tasa anual que oscila entre el 8,9298% y el 8,95%, con vencimientos entre marzo y diciembre de 2013.

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES (PROVEEDORES)

Dentro de esta cuenta se incluyen US \$ 22.498,59 y US \$ 1.630,13 adeudados a Bompaisa S.A. y Terbiensa respectivamente y que son compañías relacionadas.

11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

Diciembre 31

2012

2011

Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto Renta Personal	2.648,70	114,31
Impuesto Renta Compañía	19.114,47	17.265,52
Retenciones en la Fuente	2.029,07	2.859,58
Retenciones Iva	2.925,24	5.500,14
Total	26.717,48	25.739,55

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Para el cálculo del impuesto a la Renta se realizó la siguiente conciliación tributaria.

Diciembre 31

2012

2011

Utilidad antes de la participación de los empleados y trabajadores e impuesto a la renta	124.987,71	105.444,83
(-) 15% Trabajadores	(19.810,43)	(15.816,72)
(-) Costo Amortizado Anticipo Clientes ing.exentos	(55.836,64)	0,00
(+) 15% Trabajadores Ingresos Exentos	8.375,50	0,00
(+) Costo Amortizado Anticipo Clientes Corto y Largo Plazo	14.776,66	0,00
(+) Gastos no Deducibles	28.417,70	3.937,33
(-) Deducción Discapacitados	(17.804,18)	(21.625,76)
Base Imponible	83.106,32	71.939,68
Impuesto a la Renta	19.114,47	17.265,52

Para efectos del cálculo del 15% Participación Trabajadores, la compañía no consideró los ajustes por efectos de conversión NIIF.

12. PROVISIONES

Un resumen de provisiones es como sigue:

<i>Diciembre 31</i>		
<i>2012</i>	<i>2011</i>	
19.810,43	15.816,72	Participación trabajadores
14.245,01	776,21	Sueldos por Pagar
1.927,53	4.559,61	Décimo Tercer Sueldo
4.039,36	11.227,91	Décimo Cuarto Sueldo
8.873,87	17.344,64	Vacaciones
1.047,74	1.747,96	Credi Flash
1.000,00	975,00	Otros
7.944,09	13.764,38	less por Pagar
58.888,03	66.212,43	Total

Para la determinación del valor que corresponde a trabajadores se realizó el cálculo, según el siguiente detalle:

<i>Diciembre 31</i>		
<i>2012</i>	<i>2011</i>	
124.987,71	105.444,83	Utilidad Contable
		(+) Gastos no Deducibles Impuestos
7.081,81	0,00	Diferidos
132.069,52	105.444,83	Base Cálculo 15% Trabajadores
19.810,43	15.816,72	15% Trabajadores

13. ANTICIPOS CLIENTES

Corresponde a anticipos entregados por clientes para la compra de departamentos de los proyectos de la compañía. El movimiento es el siguiente:

<i>Saldo al final del año</i>	
2012	2011
Anticipos Clientes	433,626,87
Costo Amortizado	(23,045,29)
1'347,778,98	410,581,58

Diciembre 31

14. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Compuesto por las siguientes obligaciones:

Los préstamos fueron concedidos con activos dados en garantías.

INSTITUCION	OPERACION	2012	2011
Corp.Financiera Nacional	OP 0010353959	0,00	2'000.000,00
Banco Rumihahui	OP 389943-00	0,00	180.000,00
TOTAL		0,00	2'180.000,00

15. PRESTAMOS DE ACCIONISTAS

Se descompone de la siguiente manera:

<i>Saldo al final del año</i>	
2012	2011
Patño Enrique	590.807,83
Icaza Margarita	80.323,88
Costo Amortizado	(25.686,34)
2'349,691,72	645,445,37

Diciembre 31

16. ANTICIPOS CLIENTES LARGO PLAZO

Corresponde a anticipos entregados por clientes para la compra de departamentos de los proyectos de la compañía. El movimiento es el siguiente:

	2012	2011
Anticipos Clientes	410.282,35	1'140.553,75
Costo Amortizado	(46.460,93)	(60.840,15)
Saldo al final del año	363.821,42	1'079.713,60

17. PRESTAMOS DE TERCEROS

Corresponde a un préstamo concedido por el señor Carlos Martín Rivadeneira con vencimiento en diciembre de 2014 a una tasa de interés efectiva del 3.5%.

18. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de la obligación de beneficios definidos es como sigue:

	2012	2011
Jubilación Patronal	26.078,00	33.536,00
Bonificación por Desahucio	19.281,00	14.935,00
Saldo al final del año	45.359,00	48.471,00

Jubilación patronal.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Beneficios por desahucio.- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía tiene registrada una provisión por este concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, basado en el método prospectivo, de la siguiente manera:

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad líquida anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la Reserva Legal hasta que esta alcance por lo menos el 50% del Capital Social. Dicha Reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas.

21. RESERVA LEGAL

El capital social de la compañía es de US \$ 1.000,00, dividido en un mil (1.000) acciones de un dólar (US \$ 1,00) cada una.

20. CAPITAL SOCIAL

<i>Saldo al final del año</i>	
Anticipos de Clientes Largo Plazo	45.024,85
Préstamos de Accionistas	10.686,02
Anticipos de Clientes Corto Plazo	8.954,51
Propiedad, Planta y Equipo	14.851,15
	10.533,17
	12.097,21
	5.530,87
	6.164,26
	14.601,64
	38.393,98
	2012
	2011
	Diciembre 31

Un resumen de los pasivos por Impuestos Diferidos es como sigue:

19. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

<i>Saldo al final del año</i>	
Provisión del año	45.359,00
Saldo al inicio del año	(3.112,00)
	48.471,00
	2012
	2011
	Diciembre 31

Los movimientos de la provisión para jubilación patronal y desahucio fueron como sigue:

22. UTILIDADES RETENIDAS

Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Utilidades retenidas-distribuíble	485.950,10	399.887,29
Resultados Acumulados provenientes de (Nota 3.3) la adopción por primera vez de las NIIF	151.042,84	151.042,84
Reservas de capital	85.884,79	85.884,79
Total	722.877,73	636.814,92

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Reservas según PCGA anteriores - El saldo acreedor de la reserva de capital según PCGA anteriores, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

23. COSTOS DE CONSTRUCCION

Compuesto por:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Materiales	845.613,87	565.398,03
Mano de Obra	235.670,74	204.297,77
Costos Indirectos	357.685,13	166.555,13
Total	1'438.969,74	936.250,93

Los costos reflejados en los estados de situación financiera, han sido determinados en base porcentaje de Obra Liquidada, acorde a la legislación Tributaria vigente. El porcentaje de costo transferido a resultados fue el 19.54% del total de Construcciones en Curso del Proyecto Bosque Real durante 2012.

24. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON RELACIONADAS

Las transacciones con compañías relacionadas se han hecho con la empresa Bienes y Servicios S.A. Terbiensa, siendo compras de servicios por US \$ 77.762,30 y compras de bienes a la empresa Bompaísa S.A. por US \$ 22.461,17.

25. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros, abril 1 de 2013, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

26. SITUACION TRIBUTARIA

Los estados de situación financiera de la compañía no han sido sujetos de revisión por parte de la Administración Tributaria desde el inicio de sus operaciones