

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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 de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2010 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2010, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

Los estados financieros de **ARAMA S.A.** al 31 de diciembre de 2010, 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 del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de **ARAMA S.A.** al 31 de diciembre del 2011, los resultados de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

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 4.

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 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de **ARAMA S.A.** comprenden el estado de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2010 y 31 de diciembre del 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 2011 y 2010. 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.

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 inmaterial. 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 6.

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..

2.6 Propiedades, planta y equipo

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

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

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:

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

La compañía no considera el valor residual de los activos fijos para la determinación del cálculo de la depreciación, excepto para vehículos.

La compañía considera como activos sujetos a capitalización a partir de los US \$ 500,00.

Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

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.

2.7 Obligaciones bancarias

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.

2.8 Cuentas comerciales por pagar

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

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

2.9 Anticipos de clientes

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.

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.

2.10 Impuestos

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

Impuesto corriente

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la utilidad impositiva está gravada en el año 2011 con una tasa del 24%. Su provisión es registrada en el ejercicio en que ocurre y se realizó la respectiva conciliación tributaria.

Impuestos diferidos

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.

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.

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.

2.11 Beneficios a empleados

2.11.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

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.

2.11.2 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.

2.13 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
NIC 12	Enmienda. Impuestos a las ganancias	Enero 1, 2012
NIC 1	Enmienda. Presentación de estados financieros	Julio 1, 2012
NIC 19	Enmienda. Eliminación del enfoque del corredor y cálculo de los costos financieros sobre una base neta	Enero 1, 2013
NIC 27	Enmienda. Estados financieros consolidados y separados	Enero 1, 2013
NIC 28	Enmienda. Inversiones en asociadas y negocios en conjunto	Enero 1, 2013
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 10	Mejora. Estados financieros consolidados	Enero 1, 2013
NIIF 13	Mejora. Uniformidad en la determinación de valor razonable	Enero 1, 2013

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

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 2010

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 Conciliación entre NIIF y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de:

3.3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010

	<i>Diciembre 31, 2010</i>	<i>Enero 1, 2010</i>
	<i>(en U.S. dólares)</i>	
Total patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	1,970,495.89	2,031,733.62
<u>Ajustes por la conversión a NIIF:</u>		
Activos:		
Costo amortizado de las cuentas por cobrar a clientes	(1,258.76)	(2,249.76)
Determinación de cuentas incobrables	-	(2,213.21)
Costo amortizado de los anticipos a proveedores	(2,158.91)	(12,211.77)
Registro de activos bajo leasing y determinación de nuevas vidas útiles	56,637.51	79,888.06
Baja de activos de acuerdo a la política de capitalización	(4,041.66)	(4,675.10)
Activos por impuestos diferidos (1)	820.24	10,201.44
Pasivos:		
Costo amortizado de anticipos a clientes:		
Corto plazo	41,228.98	78,206.77
Largo plazo	80,726.75	32,825.45
Costo amortizado de los préstamos de accionistas	27,606.66	24,637.10
Reconocimiento de las obligaciones por beneficios definidos	-	(24,131.00)
Pasivos por impuestos diferidos (1)	(48,517.98)	(52,720.57)
Efecto neto por adopción de NIIF	151,042.84	127,557.41
Total patrimonio de acuerdo a NIIF	2,121,538.72	2,159,291.03

(1) Reconocimiento de impuestos diferidos: Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el estado de situación financiera. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activos y pasivos por impuestos diferidos.

3.3.2 Conciliación del Resultado Integral por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2010

**Diciembre 31,
2010**

*(en U.S.
dólares)*

Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente

98,762.25

Ajustes por la conversión a NIIF:

Activos:

Costo amortizado de las cuentas por cobrar a clientes	991.00
Determinación de cuentas incobrables	2,213.21
Costo amortizado de los anticipos a proveedores	10,052.86
Registro de activos bajo leasing y determinación de nuevas vidas útiles	(23,250.54)
Baja de activos de acuerdo a la política de capitalización	633.44
Activos por impuestos diferidos (1)	(9,381.20)

Pasivos:

Costo amortizado de anticipos a clientes:

Corto plazo	(36,977.78)
Largo plazo	47,901.31

Costo amortizado de los préstamos de accionistas	2,969.55
Reconocimiento de las obligaciones por beneficios definidos	24,131.00
Pasivos por impuestos diferidos (1)	4,202.59

Efecto neto por adopción de NIIF

23,485.43

Resultado Integral de acuerdo a NIIF

122,247.69