

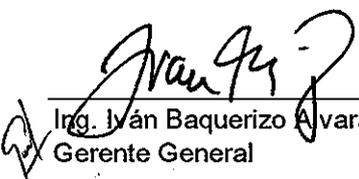
**TOLEDAMA S.A.****ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

Al 31 de diciembre de 2012

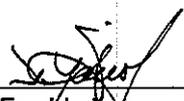
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	Diciembre 31,		Enero 1,
		2,012	2,011	2,011
<b>ACTIVOS</b>				
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>				
Efectivo	5	4,025.95	0.00	3,736.58
Cuentas por cobrar	6	16,918.67	12,865.18	4,376.93
Inventarios	7	-	956,856.43	957,249.47
Activo por impuesto corriente	10	14,417.57	2,111.73	5,898.04
Gasto pagado por anticipado		200.56	2,352.53	2,199.62
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>35,562.75</b>	<b>974,185.87</b>	<b>973,460.64</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>				
Vehículos	8	1.00	1.00	1.00
<b>PROPIEDADES DE INVERSION</b>				
Edificios		1,033,339.99	-	-
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>1,068,903.74</b>	<b>974,186.87</b>	<b>973,461.64</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>				
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>				
Sobregiro bancario	5	0.00	6,610.54	0.00
Cuentas por pagar	9	5,940.23	9,116.40	8,822.94
Pasivo por impuesto corriente	10	2,292.16	2,884.93	2,020.92
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>8,232.39</b>	<b>18,611.87</b>	<b>10,843.86</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>				
Cuentas por pagar no relacionadas	11	630,631.73	605,877.83	633,358.38
Ingresos diferidos	12	168,693.00	168,693.00	175,940.39
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>799,324.73</b>	<b>774,570.83</b>	<b>809,298.77</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>807,557.12</b>	<b>793,182.70</b>	<b>820,142.63</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital suscrito	13	1,540.80	1,540.80	1,540.80
Reserva legal	14	770.40	770.40	770.40
Resultados acumulados		182,551.86	178,692.97	151,007.81
Superávit por Revaluación de Inversiones		76,483.56	-	-
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>261,346.62</b>	<b>181,004.17</b>	<b>153,319.01</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>1,068,903.74</b>	<b>974,186.87</b>	<b>973,461.64</b>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Iván Baquerizo Avarado  
Gerente General



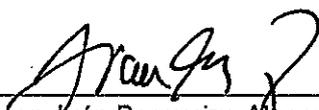
CPA. Freddy Lozano León.  
Contador

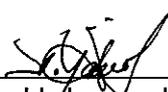
**TOLEDAMA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL Y GANANCIAS ACUMULADAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
INGRESOS		101,784.00	93,203.96
GASTOS			
Servicios de terceros		87,721.73	49,904.60
Impuestos y contribuciones		2,750.57	3,473.02
Seguros		2,769.95	3,426.33
Gasto de oficina		4,215.90	1,749.58
Reintegro		(757.49)	(1,813.84)
TOTAL		<u>96,700.66</u>	<u>56,739.69</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		5,083.34	36,464.27
Impuesto a la renta	9	<u>1,224.45</u>	<u>8,779.11</u>
UTILIDAD INTEGRAL DEL AÑO		<u>3,858.89</u>	<u>27,685.16</u>
Resultados acumulados al inicio del año		<u>178,692.97</u>	<u>151,007.81</u>
RESULTADOS ACUMULADOS AL FINAL DEL AÑO		<u>182,551.86</u>	<u>178,692.97</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Iván Baquerizo Alvarado  
Gerente General

  
CPA. Freddy Lozano León.  
Contador

**TOLEDAMA S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	2012	2011
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Utilidad integral del año	3,858.89	27,685.16
Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciación	3,858.89	27,685.16
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(4,053.49)	(8,488.25)
Inventarios	0.00	393.04
Activos por impuesto corriente	(12,305.84)	3,786.31
Gastos pagados por anticipado	2,151.97	(152.91)
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	(3,176.17)	293.46
Pasivos por impuesto corriente	(592.77)	864.01
Ingresos diferidos	0.00	(7,247.39)
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(14,117.41)</b>	<b>17,133.43</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		
Pago de préstamos por pagar a relacionadas	24,753.90	(27,480.55)
<b>AUMENTO NETO DE EFECTIVO</b>	<b>10,636.49</b>	<b>(10,347.12)</b>
<b>EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<b>(6,610.54)</b>	<b>3,736.58</b>
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>4,025.95</b>	<b>(6,610.54)</b>

Ver notas a los estados financieros

## TOLEDAMA S.A.

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

#### **1 – INFORMACIÓN GENERAL**

La Compañía fue constituida como una sociedad anónima el 26 de julio de 1988 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 23 de enero de 1989 en el Registro Mercantil. Su domicilio social se encuentra en la ciudad de Guayaquil y su actividad principal es el acondicionamiento, urbanización, fraccionamiento de terrenos en solares y venta.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 han sido aprobados por la Gerencia General el 28 de Marzo del 2013 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

#### **2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.**

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido diseñadas en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

##### **2.1 Bases de preparación.**

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con las NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF para PYMES al 31 de diciembre de 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2011, han sido preparados como parte del proceso de transición a las NIIF para PYMES por el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

Los estados financieros de TOLEDAMA S.A. al 31 de diciembre de 2010, fueron preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC) los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la Sección 35 Transición a las NIIF para PYMES, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a las Sección 35 al 1 de enero de 2011. Las NEC anteriores difieren en ciertos aspectos de la NIIF para PYMES

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que las estimaciones y supuestos son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 4.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

##### **2.2 Efectivo.**

Incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

##### **2.3 Clientes y otras cuentas por cobrar.**

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable que incluye una provisión por cuentas incobrables. La estimación por incobrabilidad de las cuentas por cobrar se establece cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá cobrar todos los montos vencidos de acuerdo a los términos originales de las cuentas por cobrar. El monto de la estimación es la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de los mismos.

Las cuentas por cobrar a clientes 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 no corrientes.

## **2.4 Mobiliario y equipos**

Se miden al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida acumulada por deterioro de valor. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos por reparación y mantenimiento se carga a los resultados durante el período en el que éstos se incurren.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal, utilizando las siguientes tasas anuales:

Vehículo	20%
----------	-----

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan cuando haya indicador de que han cambiado desde la fecha de presentación de los estados financieros más recientes.

El valor en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 4).

Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos obtenidos por la transacción y el valor en libros de los activos.

## **2.5 Proveedores y otras cuentas por pagar.**

Son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido en el curso normal de los negocios, se clasifican como pasivos corrientes si los pagos tienen vencimiento en un año o menos. De lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

## **2.6 Impuestos.**

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

### **Impuesto a la renta corriente**

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (2011: 24%) de las utilidades gravables; la cual se reduce al 13% (2011: 14%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor al monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

## **Impuesto a la renta diferido**

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando la disminución progresiva de la tasa impositiva.

### **2.7 Ingresos diferidos.**

Corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los Convenios de Reservación de Viviendas son diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias en el periodo en que se ejecuta la venta comprometida. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los bienes a vender según el convenio, junto con una porción razonable de beneficios por tales ventas.

### **2.8 Reconocimiento de ingresos.**

Los arriendos operativos son registrados de acuerdo con el método del devengado.

### **2.9 Gastos.**

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

## **3 - ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PARA PYMES)**

De acuerdo a las Resoluciones N.08.6.DSC.010 y No.SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 emitidas por la Superintendencia de Compañías en Noviembre de 2008 y Octubre de 2011 respectivamente, la compañía está obligada a presentar sus estados financieros bajo NIIF para PYMES en el 2012. Hasta el año terminado en el 2011 la compañía emitió sus estados financieros según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) por lo cual las cifras de los estados financieros de 2011 han sido reestructurados para ser presentados con los mismos criterios y principios de 2012.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con NIIF para PYMES. La fecha de transición es el 1 de enero de 2011. La compañía ha preparado sus estados de situación financiera de apertura bajo NIIF para PYMES a esa fecha.

La aplicación de las NIIF para PYMES supone, con respecto a los NEC que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- 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 aumento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

### 3.1 Conciliación entre NIIF para PYMES y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)

Dentro del proceso de adopción de las NIIF para PYMES, la Compañía efectuó una revisión integral de sus cuentas de activos y pasivos, identificando algunos errores materiales en las inversiones por \$53.108,28 que fueron ajustados con efecto en resultados acumulados a la fecha de transición.

### 4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

#### 5 - EFECTIVO

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2,012</u>	<u>2,011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2,011</u>
Efectivo en bancos	4,025.95	0.00	3,736.58
Sobregiro bancario	0.00	(6,610.54)	0.00
	<u>4,025.95</u>	<u>(6,610.54)</u>	<u>3,736.58</u>

#### 6 - CUENTAS POR COBRAR

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2,012</u>	<u>2,011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2,011</u>
Clientes	4,578.18	2,524.69	4,376.93
Deudores varios	12,340.49	10,340.49	0.00
	<u>16,918.67</u>	<u>12,865.18</u>	<u>4,376.93</u>

#### 7 - INVENTARIOS

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2,012</u>	<u>2,011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2,011</u>
Locales comerciales	0.00	956,856.43	957,249.47
	<u>956,856.43</u>	<u>956,856.43</u>	<u>957,249.47</u>

## 8 - VEHICULOS

	12-31-11	Adiciones	12-31-12
Vehículos	50,000.00	-	50,000.00
Depreciación acumulada	(49,999.00)	-	(49,999.00)
	<u>1.00</u>	<u>-</u>	<u>1.00</u>

	1-1-11	Adiciones	12-31-11
Vehículos	50,000.00	-	50,000.00
Depreciación acumulada	(49,999.00)	-	(49,999.00)
	<u>1.00</u>	<u>-</u>	<u>1.00</u>

## 9 - CUENTAS POR PAGAR

	Diciembre 31, 2,012	Diciembre 31, 2,011	Enero 1, 2,011
Proveedores	433.70	1,909.87	1,626.41
Cuotas de reservación	5,506.53	7,206.53	7,196.53
	<u>5,940.23</u>	<u>9,116.40</u>	<u>8,822.94</u>

## 10 - IMPUESTOS

	Diciembre 31, 2,012	Diciembre 31, 2,011	Enero 1, 2,011
Activo por impuesto corriente			
Impuesto a la renta	-	-	4,705.06
Impuesto al valor agregado	7,667.30	2,111.73	427.09
Retenciones	6,750.27	-	765.89
	<u>14,417.57</u>	<u>2,111.73</u>	<u>5,898.04</u>

Pasivo por impuesto corriente			
Impuesto a la renta	-	1,162.98	
Impuesto al valor agregado	832.71	805.02	1,306.14
Retenciones en la fuente:			
Impuesto a la renta	586.20	369.35	287.69
Impuesto al valor agregado	873.25	547.58	427.09
	<u>2,292.16</u>	<u>2,884.93</u>	<u>2,020.92</u>

## 11 - CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS

	Diciembre 31, 2,012	Diciembre 31, 2,011	Enero 1, 2,011
Compañía no relacionadas	630,631.73	605,877.83	633,358.38
	<u>630,631.73</u>	<u>605,877.83</u>	<u>633,358.38</u>

## 12 - INGRESOS DIFERIDOS

Corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con el Convenio de Reservación de Vivienda, son diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias en el período en que se ejecuta la venta comprometida. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los inmuebles a vender según el convenio, junto con una porción razonable de beneficios por tales ventas.

### 13 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 38.520 acciones ordinarias de \$0,04 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

Nombre	Nacionalidad	No de acciones	
		2,012	2,011
San Guillermo S.A.	Ecuador	38,519.00	38,519.00
Inmobiliaria Romabal Dieciocho S.A.	Ecuador	1.00	1.00
		<u>38,520.00</u>	<u>38,520.00</u>

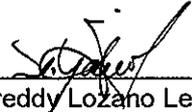
### 14 - RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

### 15 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (15 de Enero del 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.

  
Ing. Iván Baquerizo Alvarado  
Gerente General

  
CPA. Freddy Lozano León.  
Contador