

ENNESARQUITECTOS & CONSTRUCTORES S.A.

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de diciembre del 2012 e Informe de
los Auditores Independientes*

ENNESARQUITECTOS & CONSTRUCTORES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	1
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera (completas)
NIIF PYMES	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
ENNESARQUITECTOS & CONSTRUCTORES S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de ENNESARQUITECTOS & CONSTRUCTORES S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización 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 apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia 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.

de activos, levantamiento de procesos y de manuales, capacitación, reconstrucción de estados financieros.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de ENNESARQUITECTOS & CONSTRUCTORES S.A. al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos lo siguiente:

- Tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF PYMES. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2012. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF PYMES, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, los cuales no fueron auditados. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF PYMES sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.
- Tal como se explica con más detalle en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos, éstos fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Como se desprende de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene un déficit acumulado al 31 de diciembre del 2012 de US\$26,907, que representa el 5,381% del 50% de su capital, lo cual de acuerdo a disposiciones legales vigentes limita a la empresa a continuar como negocio en marcha. Esta situación indica, a nuestro juicio, que la continuación de la Compañía como negocio en marcha y la generación de operaciones rentables dependen de eventos futuros, que incluyen la capitalización de nuevos aportes por parte de los accionistas y lograr un nivel adecuado de ingresos por ventas para soportar la estructura de costos de la Compañía, así como la generación de recursos a fin de atender las obligaciones liquidables a corto plazo. Los estados financieros adjuntos no incluyen los ajustes relacionados con la posibilidad de recuperación y clasificación de los importes en libros de los activos o el importe y la clasificación de los pasivos que pudieran ser necesarios si la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha. Los planes de la Gerencia para enfrentar este asunto se describen en la Nota 2.

Quito, julio 31, 2013
SC-RNAE No. 841



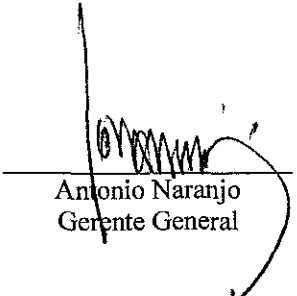
Gustavo Cárdenas
Licencia No. 17-3893

ENNESARQUITECTOS & CONSTRUCTORES S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u> <u>(en U.S. dólares)</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y bancos	5	5,405	2,816	93,095
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	45,913	14,852	
Activo por impuesto corriente	11	<u>7,325</u>	<u>2,516</u>	<u>352</u>
Total activos corrientes		<u>58,643</u>	<u>20,184</u>	<u>93,447</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedades y equipos	7	248,288	1,553,680	650,489
Activos intangibles		<u>4,200</u>		
Total activos no corrientes		<u>252,488</u>	<u>1,553,680</u>	<u>650,489</u>
TOTAL		<u>311,131</u>	<u>1,573,864</u>	<u>743,936</u>

Ver notas a los estados financieros


Antonio Naranjo
Gerente General

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
		(en U.S. dólares)		
PASIVOS CORRIENTES:				
Préstamos	8	222,618	476,649	81,467
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	24,819	16,272	13,340
Obligaciones acumuladas	10	7,880	2,825	1,246
Pasivos por impuestos corrientes	11	10,219	5,220	1,587
Anticipo de clientes	12	<u>61,261</u>	<u>1,092,581</u>	<u>650,427</u>
Total pasivos corrientes		<u>326,797</u>	<u>1,593,547</u>	<u>748,067</u>
PASIVOS CORRIENTES:				
Provisiones por beneficios definidos y total pasivos no corrientes		<u>1,814</u>		
TOTAL PASIVOS		<u>328,611</u>	<u>1,593,547</u>	<u>748,067</u>
PATRIMONIO:	13			
Capital social		1,000	1,000	1,000
Déficit acumulado		<u>(18,480)</u>	<u>(20,683)</u>	<u>(5,131)</u>
Total patrimonio		<u>(17,480)</u>	<u>(19,683)</u>	<u>(4,131)</u>
TOTAL		<u>311,131</u>	<u>1,573,864</u>	<u>743,936</u>



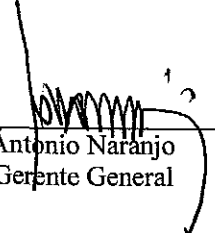
Berenize Dávila
Contadora General

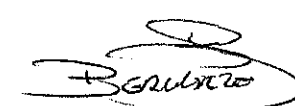
ENNESARQUITECTOS & CONSTRUCTORES S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Notas</u>	<u>2012</u> (en U.S. dólares)	<u>2011</u>
Ingresos	14	1,753,146	
Costo de ventas	15	<u>1,578,788</u>	<u> </u>
Margen bruto		<u>174,358</u>	<u> </u>
Gastos de administración	15	(162,292)	(57,838)
Gastos de venta	15	(7,086)	(6,398)
Costos financieros		(2,239)	(1,401)
Otros ingresos (gastos), neto		<u>182</u>	<u>50,085</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		2,923	(15,552)
Menos gasto por impuesto a la renta corriente	11	<u>720</u>	<u> </u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>2,203</u>	<u>(15,552)</u>

Ver notas a los estados financieros


Antonio Naranjo
Gerente General


Berenize Dávila
Contadora General

ENNESARQUITECTOS & CONSTRUCTORES S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Capital social</u>	<u>Déficit acumulado</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2011	1,000	(5,131)	(4,131)
Pérdida del ejercicio	—	<u>(15,552)</u>	<u>(15,552)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011	1,000	(20,683)	(19,683)
Utilidad del año	—	<u>2,203</u>	<u>2,203</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	<u>1,000</u>	<u>(18,480)</u>	<u>(17,480)</u>

Ver notas a los estados financieros

Antonio Naranjo
Gerente General

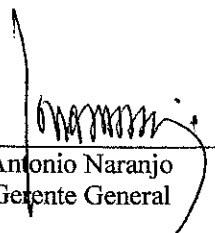
Berenize Dávila
Contadora General

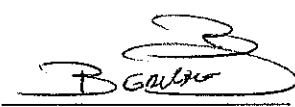
ENNESARQUITECTOS & CONSTRUCTORES S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	<u>2012</u> (en U.S. dólares)	<u>2011</u> (en U.S. dólares)
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de promitentes compradores	690,765	427,302
Pagos a proveedores y a empleados	(541,169)	(949,306)
Intereses pagados	(2,239)	(1,401)
Impuesto a la renta	(5,529)	(2,164)
Otros ingresos, neto	<u>182</u>	<u>50,085</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>142,010</u>	<u>(475,484)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipos y	(2,668)	(9,977)
Adquisición de activos intangibles	<u>(4,200)</u>	<u> </u>
Flujo de efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(6,868)</u>	<u>(9,977)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos y flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(132,553)</u>	<u>395,182</u>
EFFECTIVO Y BANCOS:		
Disminución neta durante el año	2,589	(90,279)
SalDOS al comienzo del año	<u>2,816</u>	<u>93,095</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>5,405</u>	<u>2,816</u>

Ver notas a los estados financieros


Antonio Naranjo
Gerente General


Berenize Dávila
Contadora General

ENNESARQUITECTOS & CONSTRUCTORES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía ENNESARQUITECTOS & CONSTRUCTORES S.A. fue constituida en el Ecuador el 3 de febrero del 2010 y su actividad principal es la realización de actos relacionados con la construcción y planificación de toda clase de inmuebles.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF PYMES por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF PYMES para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de ENNESARQUITECTOS & CONSTRUCTORES S.A. por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 30 de marzo del 2012 y 25 de marzo del 2011, respectivamente, 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 Sección 35 *Transición de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF PYMES al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF PYMES.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Sección 35, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros adjuntos, fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Como se desprende de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene un déficit acumulado al 31 de diciembre del 2012 de US\$26,907, que representa el 5,381% del 50% de su capital, lo cual de acuerdo a disposiciones legales vigentes limita a la empresa a continuar como negocio en marcha. Esta situación indica, que la continuación de la Compañía como negocio en marcha y la generación de operaciones rentables dependen de eventos futuros, como los indicados a continuación:

- Capitalización de nuevos aportes por parte de los accionistas.
- Lograr un nivel adecuado de ingresos por ventas para soportar la estructura de costos de la Compañía, así como la generación de recursos a fin de atender las obligaciones liquidables a corto plazo.

- Estabilidad de los gastos de operación.

2.3 Efectivo y bancos - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos en instituciones financieras.

2.4 Propiedades y equipo

2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.4.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

2.4.4 Construcciones en curso

Las construcciones en curso son presentados al costo se medirán inicialmente al costo. El costo de construcciones en curso comprende todos los costos directamente relacionados con la construcción del proyecto.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de construcciones en curso, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la construcción del proyecto.

2.4.5 Baja de construcciones en curso

Las partidas de construcciones en curso se transfieren a inventarios cuando se encuentran listas para la venta y se registran como inventarios.

2.5 Deterioro de activos tangibles - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe

recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

- 2.6 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.6.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.6.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.6.3 Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

- 2.7 Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

- 2.8 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.8.1 Venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de los activos del proyecto deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.9 Costos y gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.10 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.11 Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía mantiene principalmente cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.11.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial, menos cualquier deterioro.

2.11.2 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

2.12 Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros 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.

2.12.1 Préstamos - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos 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.

2.12.2 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro

2.12.3 Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS (NIIF PYMES)

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. ADM 08199 del 3 de julio del 2008; y, 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. Adicionalmente, mediante resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 se establece el reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES), para las Compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF PYMES a partir del 1 de enero del 2012. Conforme a estas Resoluciones, hasta el 31 de

diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF PYMES.

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

La aplicación de las NIIF PYMES 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 2012:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- Un incremento de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se ha aplicado una excepción obligatoria y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF PYMES que se establece en la Sección 35.

3.1 Excepción a la aplicación retroactiva aplicada por la Compañía

- a) **Estimaciones** - La Sección 35 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF PYMES, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF PYMES.

ENNESARQUITECTOS & CONSTRUCTORES S.A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2011).

3.2 Exenciones optativas a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

- a) **Impuestos diferidos** - De acuerdo con la Sección 35, no se requiere que una entidad que adopta por primera vez NIIF PYMES reconozca, en la fecha de transición, activos o pasivos por impuestos diferidos relacionados con la base fiscal y el importe en libros de cualquier activo o pasivo. La Compañía adoptó esta exención y no registró a la fecha de transición ningún activo o pasivo por impuesto diferido.

3.3 Conciliación entre NIIF PYMES 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 PYMES sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de ENNESARQUITECTOS & CONSTRUCTORES S.A..

- a) **Conciliación del Patrimonio neto al 31 de diciembre del 2011** - La Compañía no ha realizado algún ajuste que afecte al patrimonio. Como ajuste NIIF, la Compañía registró intereses por pagar por US\$8,427 de sus préstamos, afectando a las obras en curso los intereses de los préstamos atribuidos directamente a la construcción de los proyectos.
- b) **Reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos** - La administración de la Compañía no ha efectuado reclasificaciones en el estado de situación financiera por el año terminado el 31 de diciembre del 2011.
- c) **Reclasificaciones entre Ingresos, Costos y Gastos** - La administración de la Compañía no ha efectuado reclasificaciones en el estado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011.
- d) **Ajustes significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2011** - No existen diferencias significativas entre el estado de flujos de efectivo presentado según las NIIF PYMES y el presentado según los PCGA anteriores.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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.

5. EFECTIVO Y BANCOS

Un resumen de efectivo y bancos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Caja chica	400	50
Bancos	<u>5,005</u>	<u>2,766</u>
		<u>93,087</u>
Total	<u>5,405</u>	<u>2,816</u>
		<u>93,095</u>

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Clientes locales	42,761	14,552
Compañía relacionada	2,576	
Empleados	4,851	300
Provisión para cuentas dudosas	<u>(4,275)</u>	<u>—</u>
Total	<u>45,913</u>	<u>14,852</u>

La Compañía ha reconocido una provisión para cuentas dudosas por el 10% de todas las cuentas por cobrar ya que la administración considera estos saldos como irrecuperables determinados por experiencias de incumplimiento y un análisis de la posición financiera actual de la contraparte.

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo o valuación	255,044	650,705
Depreciación acumulada y deterioro	<u>(6,756)</u>	<u>(216)</u>
Total	<u>248,288</u>	<u>650,489</u>
<i>Clasificación:</i>		
Construcciones en curso	240,599	648,905
Muebles y enseres	2,117	2,368
Equipos de oficina	694	
Equipos de computación	<u>4,878</u>	<u>1,584</u>
Total	<u>248,288</u>	<u>650,489</u>

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	Construcción en curso	Muebles y enseres	Equipos de oficina	Equipos de computación	Total
<i>Costo</i>					
Saldos al 1 de enero del 2010	648,905			1,800	650,705
Adquisiciones	<u>895,931</u>	<u>2,580</u>	<u>—</u>	<u>7,397</u>	<u>905,908</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011	1,544,836	2,580		9,197	1,556,613
Adquisiciones	404,456	-	713	1,955	407,124
Transferencias a inventario	(1,578,788)	-			(1,578,788)
Otras reclasificaciones	<u>(129,905)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(129,905)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	<u>240,599</u>	<u>2,580</u>	<u>713</u>	<u>11,152</u>	<u>255,044</u>

	Muebles y enseres	Equipos de oficina	Equipos de computación	Total
<i>Depreciación acumulada</i>				
Saldos al 1 de enero del 2010			(216)	(216)
Gasto por depreciación	(212)	—	(2,505)	(2,717)
Saldo al 31 de diciembre del 2011	(212)		(2,721)	(2,933)
Gasto por depreciación	(251)	(19)	(3,553)	(3,823)
Saldos al 31 de diciembre del 2012	(463)	(19)	(6,274)	(6,756)

8. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y al 1 de enero del 2011, corresponden a préstamos de socios y de terceros los cuales generan una tasa de interés del 8% y su vencimiento es de un año o del tiempo en que dure la construcción del proyecto.

9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y al 1 de enero del 2011, incluyen principalmente cuentas por pagar a proveedores que proveen materiales y servicios para la construcción de los proyectos inmobiliarios.

10. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	... Diciembre 31,... 2012	2011 (en U.S. dólares)	Enero 1, 2011
Beneficios sociales	7,364	2,825	1,029
Participación a trabajadores	516		
Sueldos por pagar	—	—	217
Total	7,880	2,825	1,246

11. IMPUESTOS

11.1 Activos y Pasivos del año corriente - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,... 2012	2011 (en U.S. dólares)	Enero 1, 2011
<i>Activos por impuesto corriente:</i>			
Retenciones en la fuente y total	7,325	2,516	352

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	2,180	3,777
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones	<u>8,039</u>	<u>1,443</u>
Total	<u>10,219</u>	<u>1,587</u>

- 11.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente** - Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	2,923	(15,552)
Gastos no deducibles	<u>206</u>	<u>3,927</u>
Utilidad gravable	<u>3,129</u>	<u>(11,625)</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>720</u>	<u>-</u>
Anticipo calculado (2)	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>720</u>	<u>-</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución (24% para el año 2012) y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización (14% para el año 2012).
- (2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2008 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2009 al 2012.

- 11.3 Movimiento de la provisión de impuesto a la renta** - Los movimientos de la provisión de impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
SalDOS al comienzo del año	(2,516)	(352)
Provisión del año	720	-
Pagos efectuados	<u>(5,529)</u>	<u>(2,164)</u>
SalDOS al fin del año	<u>(7,325)</u>	<u>(2,516)</u>

Pagos efectuados - Incluye el anticipo de impuesto a la renta, retenciones en la fuente y saldo inicial del impuesto.

11.4 Aspectos Tributarios:

Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 del 2010, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

Precios de transferencia - De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía no supera el mencionado importe; por consiguiente, no ha preparado el referido estudio.

12. ANTICIPOS A CLIENTES

Constituye el efectivo recibido de los promitentes compradores, en los valores y condiciones señalados en las promesas de compra - venta, que serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los bienes inmuebles.

13. PATRIMONIO

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 1,000 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, los cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

14. INGRESOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Ingresos por servicios de construcción	1,635,697	
Ingresos por coordinación de proyectos	<u>117,449</u>	
Total	<u>1,753,146</u>	

15. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos administrativos y operativos reportados en los estados financieros es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo de ventas	1,578,788	
Gastos de ventas	7,086	6,398
Gastos de administración	<u>161,776</u>	<u>57,838</u>
Total	<u>1,747,650</u>	<u>64,236</u>

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Costos por servicios de construcción	1,380,788	
Costos por coordinación de proyectos	198,000	
Gastos por beneficios a los empleados	126,625	18,957
Gastos de movilización	7,466	489
Arriendo	5,313	7,200
Gastos por depreciación y amortización	3,823	2,717
Servicios básicos, telefonía e internet	3,669	3,197
Gastos de mantenimiento	3,272	8,038
Costos de publicidad	2,810	
Atención empleados	2,673	
Afiliación a cámaras y patentes	2,580	
Gastos de viaje	1,130	
Otros gastos	<u>9,501</u>	<u>23,638</u>
Total	<u>1,747,650</u>	<u>64,236</u>

16. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, se desglosan como sigue:

	... Diciembre 31,...
	<u>2012</u> <u>2011</u>
	(en U.S. dólares)
Gastos de administración, compra de materiales	<u>637,858</u> <u> </u>

17. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (julio 17 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en julio 17 del 2013 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.
