SUMMA PROYECTOS C.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACION GENERAL

SUMMA PROYECTOS C.A.- Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en octubre 25 del 1994 e inscrita en el Registro Mercantil en febrero 14 del 1995. Su actividad principal actual, es la construcción por cuenta propia y/o ajena de toda clase de edificios, viviendas familiares o unifamiliares para su posterior venta.

Summa Proyectos C.A. estuvo a cargo de la Dirección Técnica del Proyecto inmobiliario denominado Urbanización Plaza Madeira en el año 2005, ubicado en el Kilómetro 16½ de la vía a Samborondón, Provincia del Guayas, Parroquia Urbana Satélite - La Aurora, jurisdicción cantonal de Daule, en tanto ciertos acabados finales están a cargo de Investeam S.A (una compañía relacionada), quién también participa como promotora inmobiliaria.

La Urbanización Plaza Madeira está dividida en dos etapas, tiene un área total de 110.774 metros cuadrados, un total de área habitacional vendible de 63.913 metros cuadrados correspondientes a 369 lotes. El área habitacional vendible está compuesta por villas en diferentes modelos, tales como: Olivo, Ciprés, Magnolia, Roble, Castaña, Ebano y Maple que tienen un área entre 106 y 143 metros cuadrados de construcción y precios de venta fluctuantes entre US\$. 36,295 a US\$. 73,282.

La Urbanización Plaza Madeira está conformada por 366 villas totales en sus Etapas I y II donde están negociadas y entregadas 69 villas en el año 2007, 103 villas en el año 2008, 133 villas en el año 2009 y 57 villas en el año 2010. El saldo de villas, 7 en total, fueron entregadas en el año 2011.

En el año 2011, la Compañía comenzó otro importante proyecto inmobiliario denominado Urbanización La Romareda, ubicado en Guayaquil en el Kilómetro 1.9 de la Av. Narcisa de Jesús Martillo (Autopista Pascuales - Terminal Terrestre), Provincia del Guayas de la Parroquia Tarqui. La Dirección Técnica de la obra está a cargo de Summa Proyectos C.A. y de Investeam S.A. como promotora inmobiliaria.

La Urbanización La Romareda está dividida en 5 etapas, tiene un área total de 234.662 metros cuadrados, un total de área habitacional vendible de 116.079 metros cuadrados correspondientes a 706 villas (área vendible unifamiliar) y 112 departamentos (área vendible multifamiliar). El área habitacional vendible (unifamiliar) está compuesta por villas en diferentes modelos, tales como: Sabina, Abigail, Dominica, Flavia, Noelia, Irmina, Fátima, Luccia, Natalia, Carmela y Faustina, cuyas áreas varían entre 106 y 159 metros cuadrados de construcción y precios de venta fluctuantes entre US\$. 56,915 a US\$. 74,568.

A la fecha de emisión del presente informe (marzo 9 del 2012), la Compañía está en plena construcción del proyecto que fue iniciada con actividades preliminares en el año 2011.

Operaciones.- Al cierre del ejercicio económico 2012 se presentó una utilidad de US\$. 71,023 y en el 2011, la Compañía presenta pérdida por US\$. 221,793 respectivamente, habiendo presentado utilidades netas durante los años: 2009 por US\$. 663,169, 2008 por US\$. 902,201 y 2007 por US\$. 727,028. La Administración de la Compañía manifiesta que durante el año 2010 fueron contabilizados costos que no fue posible registrar en el año 2009, debido a que no existía un presupuesto de la Urbanización Plaza Madeira al cierre de ese año. Adicionalmente, por asuntos logísticos no fue posible liquidar anticipos entregados a proveedores por no disponer oportunamente de documentación sustentatoria exigida por las normas tributarias para el registro de gastos deducibles.

Estas situaciones tuvieron un impacto sobre los costos y gastos de los años 2011 y 2010 que distorsiona los indicadores individuales y reflejan incremento inusual en los costos de las viviendas. No obstante, los resultados finales globales demuestran que el costo promedio total de construcción por metro cuadrado está dentro de los parámetros del mercado.

PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento.- Tal como es requerido por la NIIF No. 1: "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", los estados financieros adjuntos de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 (período de transición), han sido ajustados al 1 de enero del 2012 a NIIF, con el propósito de ser utilizados exclusivamente en el proceso de aplicación de las NIIF para los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 y puedan constituir ambos períodos una base comparativa uniforme. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 reportados a la Superintendencia de Compañías del Ecuador y Servicio de Rentas Internas (SRI), fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC, las cuales difieren en ciertos aspectos con las NIIF.

Declaración explícita y sin reservas.- Los presentes estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, constituyen los primeros estados financieros de la Compañía preparados de acuerdo con NIIF, su adopción es integral, explícita, sin reservas y su aplicación es uniforme en los ejercicios económicos que están presentados adjuntos. La Administración de la Compañía luego de culminar con el proceso de implementación de NIIF, ha procedido a la emisión final de los presentes estados financieros en mayo 2 del 2013 y estima que al cierre de mayo del 2013, los mismos sean puestos a disposición de la Junta de Accionistas para su aprobación final.

Base de preparación.- Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en Inglés). Las NIIF fueron adoptados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICL004 de agosto 21 del 2006, ratificada con Resolución ADM - 08199 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 378 de julio 10 del 2008.

Los estados financieros adjuntos de la Compañía al 31 de diciembre del 2012, están preparados de conformidad a las NIIF, en cumplimiento a la Resolución No. 08.G.DSC.010 (Reformada) de la Superintendencia de Compañías del Ecuador publicada en el Registro Oficial No. 498 de diciembre 31 del 2008, debiendo elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia a las NIIF a partir del ejercicio económico 2011.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros, definidas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, es mencionado a continuación:

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Activos y pasivos financieros.- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar y obligaciones no financieras con terceros. Están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo o emisión de pasivo. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Un detalle de activos y pasivos financieros es el siguiente:

- Cuentas por cobrar.-** Son registradas al costo, esto al momento de la prestación del servicio de dirección técnica y facturación de los reembolsos correspondientes a los gastos incurridos originados en el desarrollo del proyecto inmobiliario (Urbanización La Romareda).
- Cuentas por pagar.-** Son registradas al costo, esto al momento de la compra de los inventarios, otros bienes y recepción de servicios, que son utilizados para el desarrollo del proyecto inmobiliario (Urbanización La Romareda).
- Obligaciones no financieras con terceros.-** Están presentadas a su valor razonable en función al tiempo de vigencia de la obligación, reconociendo en resultados los intereses devengados en el transcurso del año.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía tales como: mercado, liquidez, crédito y generales del negocio. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

Mercado.- La Compañía opera principalmente en el sector construcción y específicamente el relacionado con viviendas. En los últimos años la demanda de vivienda presenta importante incrementado, la misma que ha sido y continua siendo atendida a través de financiamientos que otorga a sus afiliados el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) y otras entidades financieras. Debido a ello, la oferta de viviendas también se encuentra incrementada y representa una oportunidad permanente de crecimiento del negocio inmobiliario a nivel nacional. Aprovechando tal situación, la Compañía se encuentra en desarrollando conjuntamente con una compañía relacionada un proyecto inmobiliario que empezará a venderse desde el año 2013.

Liquidez.- La Compañía recibe constantemente los pagos de sus facturas de dirección técnica y de reembolsos de gastos realizados en el desarrollo del proyecto inmobiliario (Urbanización La Romareda), que permiten controlar el riesgo de liquidez y así atender oportunamente sus necesidades y pasivos correspondientes.

Crédito.- La Administración de la Compañía considera que no existe riesgo de crédito, en razón que el desarrollo del proyecto inmobiliario (Urbanización La Romareda), es realizado en forma conjunta con una compañía relacionada, encargada de negociar las viviendas con el público en general. Esta negociación se cumple cuando las viviendas son entregadas a sus dueños, previo el pago de la totalidad del precio de venta pactado del inmueble.

Generales.- La Administración se encuentra constantemente evaluando y monitoreando de forma efectiva el capital de trabajo para cubrir riesgos inherentes en sus actividades, minimizando los costos operacionales y procurando obtener un equilibrio entre la liquidez y la rentabilidad con el propósito de asegurar un adecuado nivel de retorno a los accionistas y los flujos de efectivo hacia la Compañía.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Existencias.- Están registrados al costo de adquisición y están valorados mediante el método promedio.

Activos fijos.- Están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

Activos	Tasas
Edificaciones	5%
Equipos de construcción	10%
Maquinarias y equipos	10%
Muebles de oficina y equipos de comunicación	10%
Equipos de oficina y equipos electrónicos	33.33%

Propiedad de inversión.- Está registrada al costo más incremento por avalúo. La propiedad de inversión consiste en terrenos adquiridos por la Compañía donde construirá condominio que dispondrá de departamentos para la venta al público en general.

Otros pasivos corrientes.- Son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita como resultado de eventos pasados, cuando es probable sea necesaria una salida de recursos para liquidar una obligación y cuando el monto ha sido estimado de forma fiable. El importe reconocido es una estimación a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Reserva para jubilación patronal e indemnización por desahucio.- El Código del Trabajo establece la obligación por parte del empleador de conceder jubilación patronal a todos aquellos trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente en una misma compañía. El referido Código establece también una bonificación por desahucio en caso de terminación de la relación laboral, que consiste en el pago al trabajador del 25% equivalente a la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado. En el año 2011, la Compañía registró la reserva matemática basada en estudio actuarial realizado por una firma de actuarios independientes. En el año 2012, la Compañía no procedió a la actualización de la referida reserva, en razón que consideró que sus efectos no son significativos. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la nómina de colaboradores de la Compañía asciende a 9 y 8 trabajadores, respectivamente

Pasivo diferido.- Esta originado por avalúo realizado a terrenos registrados como propiedad de inversión, que será liquidado en la medida que la Compañía se desapropie del activo.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Reserva de capital.- El saldo de esta cuenta solo podrá capitalizarse en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubieren, utilizado para absorber pérdidas, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación la Compañía. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía acogió la opción de absorber las pérdidas acumuladas a esa fecha con la reserva de capital.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.- Esta originado por los ajustes efectuados al término del periodo de transición de las NIIF y cuyos

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

efectos son contabilizados a partir de enero 1 del 2012. De conformidad con lo establecido en la Resolución SC.G.I.CI.CPAIFRS.11.07, emitida por la Superintendencia de Compañía en septiembre 9 del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 del 2011, los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que fueron registrados en el patrimonio en la cuenta resultados acumulados, subcuenta "resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados 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.

Reconocimiento de ingresos.- La Compañía reconoce ingresos por Dirección Técnica en función del avance de la obra, calculado a razón del 8% aproximadamente.

Participación de trabajadores en las utilidades.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

Impuesto a la renta.- La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 23% año 2012 y 24% año 2011 de impuesto a la renta, o una tarifa del 13% año 2012 y 14% año 2011 de impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades. El impuesto es cargado a los resultados del año en que es devengado con base en el método de impuesto a pagar. Con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado en el Registro Oficial No. 351 de diciembre 29 del 2010, fue establecida por medio de las Disposiciones Transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta que aplicará en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2011, 2012 y 2013 en 24%, 23% y 22%, respectivamente.

Uso de estimaciones.- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

ACTIVOS FINANCIEROS

3. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, un detalle es el siguiente:

	2012	2011
	(Dólares)	
Accionista	549,990	549,990
Clientes	319,000	11,715
Deudores varios	34,440	14,795
Empleados	8,117	0
Total	911,547	576,500

Accionista: Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, representa importe que estuvo registrado hasta diciembre del 2007, como inversión en acciones. Esta cuenta no genera intereses y no tiene fecha específica de vencimiento.

3.

4.

ACTIVOS FINANCIEROS (Continuación)

Clientes: Al 31 de diciembre del 2012, representan importes facturados a una compañía relacionada (Investeam S.A.) por US\$. 229,868 por reembolso de gastos incurridos en la construcción de la Urbanización La Romareda y comisión por dirección técnica de obra.

EXISTENCIAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, un detalle es el siguiente:

	2012	2011
	(Dólares)	
Obras en curso	151,123	125,387
Suministro y materiales de obra	102,292	
	0Terrenos	18,455
	18,455	
Total	271,870	143,842

Obras en curso: En los años 2012 y 2011, el movimiento de obras en curso fue el siguiente:

	2012	2011
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	125,388	172,397
Más: Costos incurridos anuales	87,002	535,221
	(61,267)	(572,052)
Mas (Menos): Otros	0(10,179)	
Saldos al final del año	151,123	125,387

Suministro y materiales de obra: Al 31 de diciembre del 2012, corresponden a suministro y materiales de obra y sistema eléctrico en existencia en bodegas de la Compañía, para ser utilizados en la construcción en la construcción de la Urbanización La Romareda.

5. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, un detalle es el siguiente:

	2012	2011
	(Dólares)	
Anticipos a contratistas	179,624	108,239
Importe por liquidar (nota 14)	41,638	20,836
Total	221,262	129,075

Anticipo a contratistas: Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponden a desembolsos entregados a contratistas para la construcción de la Urbanización La Romareda, que son posteriormente liquidados con la facturación del avance de obra.

6. ACTIVOS FIJOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, un detalle es el siguiente:

6. ACTIVOS FIJOS, NETO (Continuación)

	2012	2011
	(Dólares)	
Obras en cursos	66,251	0
Equipos de construcción	53,371	28,171
Equipos de oficina	33,242	24,967
Vehículos	22,061	0
Edificaciones	12,039	12,039
Muebles de oficina y equipos de comunicación y electrónicos	11,262	11,130
Maquinarias y equipos	9,914	8,814
Subtotal	208,140	85,121
Menos: Depreciación acumulada	(51,200)	(50,711)
Total	156,940	34,410

En los años 2012 y 2011, el movimiento de activos fijos fue el siguiente:

	2012	2011
	(Dólares)	
Saldo inicial, neto	34,410	29,525
Más: Obras en procesos	66,251	0
Más: Adquisiciones	64,845	10,957
Menos: Cargo anual de depreciación	(8,566)	(6,072)
Saldo final, neto	156,940	34,410

Obras en procesos: Al 31 de diciembre del 2012, corresponde a la construcción de las oficinas administrativas de la Compañía, ubicadas dentro de la Urbanización La Romareda.

7. PROPIEDAD DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, representa terrenos adquiridos a personas naturales y jurídicas ubicadas en el sector de Chipipe del cantón Salinas, Provincia de Santa Elena, donde la Compañía construirá un condominio. El área total del terreno es 101.728 metros cuadrados con costo total de US\$. 137,000 más gastos notariales de US\$. 10,418 y de diseño arquitectónico por US\$. 2,917. Estos importes fueron sustancialmente cancelados por la Compañía entre los años 2008 y 2009. En enero 1 del 2012, la Compañía procedió a realizar el avalúo de los terrenos a través de un perito valuador independiente calificado por la Superintendencia de Compañías con Registro No. SC-RNP-2-222, resultando como efecto un incremento en su valor original por US\$. 32,512 que fue registrado con contrapartida al patrimonio a la cuenta de superávit por valuación por igual importe. Con base a las NIIF, la Compañía contabilizó en función al mencionado incremento, el correspondiente pasivo por impuesto por US\$. 7,152 como resultado de aplicar la tasa de impuesto a la renta del 22% vigente para el año 2013.

8. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, un detalle es el siguiente:

8. PASIVOS FINANCIEROS (Continuación)

	2012	2011
	(Dólares)	
Proveedores	492,745	22,707
Compañías y partes relacionadas:		
Accionistas	158,575	178,575
MGC & Asociados	64,734	64,734
Investeam S.A.	0	83,384
Garantías	29,409	17,046
Otras	1,907	4,940
Total	747,370	371,386

Proveedores: Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, constituyen básicamente adquisiciones de materiales de construcción para la Urbanización La Romadera que no devengan intereses y vencen en 30 días promedio.

Compañías y partes relacionadas: Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la cuenta por pagar a los accionistas corresponde a dividendos pendientes de pago, en tanto que la registrada a favor de MGC & Asociados representa provisiones realizadas por gastos de nómina y de beneficios sociales que provienen del ejercicio económico 2008, la misma que no tienen fecha específica de vencimiento y no genera intereses. Al 31 de diciembre del 2011, la cuenta por pagar a Investeam S.A. corresponde a importes recibidos para la construcción de viviendas, que son liquidados mediante reembolsos de gastos en función del avance de la obra.

9. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, un detalle es el siguiente:

	2012	2011
	(Dólares)	
Beneficios sociales:		
5% Participación de trabajadores en las utilidades (Incluye en el año 2012 US\$. 7,095 que provienen de años anteriores)	17,749	52,095
Decimo tercer Sueldo	2,466	1,653
Decimo cuarto Sueldo	2,849	939
Subtotal	23,064	54,687
Más:		
Intereses por pagar	37,590	19,244
Obligaciones con el Servicio de Rentas Internas (SRI)	15,327	0
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)	4,122	0
Total	80,104	73,931

En los años 2012 y 2011, el movimiento de beneficios sociales por pagar fue el siguiente:

	2012	2011
	(Dólares)	
Saldo inicial / Pasan:	73,931	108,777

9. OTROS PASIVOS CORRIENTES (Continuación)

	2012	2011
	(Dólares)	
Saldo inicial / Vienen:	73,931	108,777
Más: Provisiones	48,323	50,243
Menos: Pagos	(61,600)	(85,089)
Saldo final	60,654	73,931

10. PASIVO FINANCIERO A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, un detalle es el siguiente:

	2012	2011
	(Dólares)	
Financiamiento con terceros:		
Roberto Torres	331,298	284,084
Irma Galván de Cabrera	305,387	261,352
Julio Cesar Arellano Matamoros	50,000	50,000
Canjes	147,685	0
Total	834,370	595,436

Financiamiento con terceros: Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el financiamiento con terceros genera entre el 7% y 10% de interés anual y vencimientos en febrero 1, junio 20 y julio 1 del 2013. Al 31 de diciembre del 2011, generaron entre el 7% y 9% de interés anual con vencimientos entre enero 1 y junio 30 del 2012.

Canje: Al 31 de diciembre del 2012, corresponden a cruces de cuentas con proveedores (Alibot S.A., Borleti S.A., Dolmen S.A., Franctel S.A., Intequin S.A. y Galo Adolfo Caicedo), consistente en el abastecimiento oportuno de materiales para construcción para la Urbanización La Romareda a cambio de la entrega de viviendas acabadas en la referida urbanización. Estos canjes serán facturados al final con la entrega de la vivienda.

11. CAPITAL SOCIAL Y APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, un detalle es el siguiente:

Capital social: Está representado por 37.300 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1,00 cada una. Los accionistas de la Compañía son: Ing. Luis Fernando Córdova Astudillo (81%) y Sra. Nay Arellano Samaniego (19%). El capital autorizado de la Compañía es de US\$. 74,600.

Aportes para futuro aumento de capital: Representan principalmente aportaciones entregadas en el año 2010 por el Ing. Luis Fernando Córdova Astudillo por US\$. 86,128 y Sra. Nay Arellano Samanaiego por US\$. 20,203.

12. IMPUESTO A LA RENTA

El impuesto a la renta causado por el año terminado al 31 de diciembre del 2012, es el siguiente:

12. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

	2012
	(Dólares)
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	71,023
Menos:	
Pago a trabajadores con capacidad especial	10,654
15% de participación de trabajadores	16,409
Amortización de pérdidas de años anteriores	
Más:	
Gastos no deducibles	5,267
Base de cálculo	49,227
Tasa aplicable: 23%	11,322

El movimiento de impuesto a la renta a pagarse al 31 de diciembre del 2012 es el siguiente:

	2012
	(Dólares)
Impuesto a la renta causado	11,322
Menos: Anticipo de impuesto a la renta pagado	(8,912)
Menos: Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	(2,088)
Saldo al final del año	322

A la fecha de emisión de este informe (mayo 10 del 2013), las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los años 2009 al 2012, están a disposición para la revisión de las autoridades fiscales. La Administración considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó la respectiva declaración del impuesto a la renta y conciliación tributaria, pero no se causó ningún impuesto a pagar en razón a la pérdida generada en ese ejercicio fiscal.

13. UTILIDAD (PERDIDA) BASICA POR ACCION

La utilidad (pérdida) básica por acción, ha sido calculada dividiendo la utilidad (pérdida) neta del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre del 2012 y 2011.

14. PRINCIPALES TRANSACCIONES CON COMPAÑIA RELACIONADA

En el año 2012, fueron generadas con Investeam S.A. y corresponden a la Dirección Técnica de las obras por US\$. 420,139 (US\$. 106,886 en el año 2011).

15. CONTRATO

En septiembre del 2011, la Compañía suscribió Contrato de Reservación de Inmueble con Métrica del Pacífico S.A METRIPACIFIC en calidad de apoderada del Fideicomiso Mercantil BLUE BAY. Con base a este contrato, la Compañía adquiere un inmueble ubicado en la Isla

15. CONTRATO (Continuación)

Mocolí de la parroquia satelital urbana, La Puntilla del cantón Samborondón, asignado con el número 66 con una superficie aproximada de 650 metros cuadrados. El pago inicial de esta adquisición se encuentra presentado en la nota 5.

16. CUMPLIMIENTO DE REQUERIMIENTOS DE INFORMACION

Unidad de Análisis Financiero (UAF): En observancia a la Resolución No. UAF-DG-2012- 0035 publicada en el Registro Oficial No. 710 de mayo 24 del 2012, reformada por la Resolución No. UAF-DG-2012-0071 publicada en el Registro Oficial No. 790 de septiembre 17 del 2012, la Compañía realizó en agosto 23 del 2012 el envío de la información contenida en los Art. 2 al 4 de la mencionada Resolución 0035, con base al Instructivo para la Prevención de los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, contenido en la Resolución No. UAF-DG-2012-0033 publicada en el Registro Oficial No. 699 de mayo 9 del 2012.

17. APLICACION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA - NIIF

En cumplimiento con una disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, la Compañía adoptó las NIIF para PYMES y los efectos monetarios originados por tal decisión, fueron contabilizados en los estados financieros el 1 de enero del 2012. A los efectos identificados como parte de la aplicación de la NIIF 1 (*Adopción por primera vez de las NIIF*), fue aplicado el tratamiento permitido por la NIC 8 (*Políticas contables, Cambios en las estimaciones contables y Errores*).

Con base a la información vigente publicada por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB por sus siglas en inglés*), la Compañía adoptó las siguientes normas que son materiales para el desarrollo de sus operaciones de negocio:

NIIF No. 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera
NIC No. 1: Presentación de estados financieros
NIC No. 2: Inventarios
NIC No. 7: Estado de flujos de efectivo
NIC No. 8: Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores
NIC No. 10: Hechos posteriores a la fecha del balance
NIC No. 11: Contratos de construcción
NIC No. 12: Impuesto sobre las ganancias
NIC No. 16: Propiedad, planta y equipo
NIC No. 18: Ingresos ordinarios
NIC No. 19: Beneficios a los empleados
NIC No. 24: Información a revelar sobre partes relacionadas
NIC No. 28: Inversiones en empresas asociadas
NIC No. 33: Deterioro en el valor de los activos
NIC No. 36: Deterioro del valor de los activos
NIC No. 37: Provisiones, activos y pasivos contingentes
NIC No. 40: Propiedad de inversión

La NIIF 1 establece que la Compañía no necesita presentar el balance general al 31 de diciembre del 2010 (*de apertura al 1 de enero del 2011*) en sus primeros estados financieros con arreglo a las NIIF. Los ajustes surgieron de sucesos y transacciones anteriores a la fecha de transición a las NIIF y por lo tanto la Compañía reconoció los mismos, en la fecha de transición a las NIIF, esto es el 31 de diciembre del 2011, directamente en la cuenta utilidades retenidas (aplicación por primera vez de las NIIF), la que forma parte del patrimonio neto de los accionistas.

17. APLICACION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA - NIIF (Continuación)

La Compañía cumplió con el envío del cronograma y sus anexos que incluye el plan de implementación de las NIIF para PYMES, así como la conciliación del patrimonio, fueron conocidos y aprobados por Junta General Extraordinaria de Accionistas de fechas septiembre 16 del 2011 y octubre 18 del 2011, respectivamente, la conciliación del patrimonio se encuentra pendiente de ser aprobada, el cronograma incluyó lo siguiente:

- Plan de capacitación.
- Plan de implementación.
- Fecha del diagnóstico de los principales impactos.

Adicionalmente, la Compañía elaboró para los respectivos períodos de transición, lo siguiente:

Conciliación del patrimonio neto de los accionistas reportado en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad y correspondiente al 31 de diciembre del 2011 y 2010, al patrimonio neto de los accionistas convertido bajo Normas Internacionales de Información Financiera, al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010.

Conciliación del estado de resultado (*utilidad del período*) en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad al estado de resultado bajo Normas Internacionales de Información Financiera, al 31 de diciembre del 2011.

Revelación de asuntos y/o ajustes materiales si los existieren al estado de flujos efectivo del 31 de diciembre del 2011, según el caso, previamente presentado bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

La Compañía en el año 2011, procedió a identificar los efectos como parte de la aplicación de la NIIF 1 y los cuales fueron registrados en el patrimonio de la Compañía al 31 de diciembre del 2011. Un detalle de los ajustes efectuados en el patrimonio es el siguiente:

	Patrimonio neto de los accionistas	Resultados acumulados
		(Dólares)
Registros contables con NEC al 31 de diciembre del 2011	20,238	(316,827)
Ajuste de revaluó de propiedad de inversión	32,512	32,512
Registro de pasivo por impuesto diferido	(7,152)	(7,152)
Ajuste por depósitos en garantías	(6,562)	(6,562)
Subtotal	18,798	18,798
Total registros contables con NIIF al 1 de enero del 2012	39,036	(298,029)

18. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y hasta la fecha de emisión de este informe (mayo 10 del 2013), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

19. EVENTOS SUBSECUENTES (Continuación)

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 878 de enero 24 de 2013, fue publicada la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011 del Servicio de Rentas Internas que realiza reformas a la Resolución NAC-DGER2008-0464 publicada en el Registro Oficial No. 324 de abril 25 del 2008. La principal reforma incorporada es sobre el anexo y/o informe integral de precios de transferencia que deberá ser elaborado y presentado por los sujetos pasivos del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales. El importe para presentar el anexo ha sido establecido para operaciones por montos acumulados superiores a US\$. 3,000,000. En tanto que el importe para presentar el informe integral de precios de transferencia así como el anexo, ha sido establecida para operaciones por montos acumulados superiores a los US\$. 6, 000,000. Esta Reforma entra en vigencia a partir de enero 25 del 2013.