

TORADEINC S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Toradeinc S.A. es una Compañía constituida en el Ecuador, y su actividad principal constituye la construcción de toda clase de viviendas vecinales o unifamiliares y de toda clase de edificios, centros comerciales, residenciales, condominios e industriales inclusive en propiedad horizontal.

2. ADMINISTRACION DE RIESGOS

2.1. Administración de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (riesgo de tipo de cambio y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Administración tiene a su cargo la administración de riesgos. La Administración identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con las unidades operativas.

2.1.1. Riesgo de Mercado

Riesgo de Tipo de Cambio

Las actividades de la Compañía, se las realiza en U.S. dólares, que es la moneda oficial del Ecuador. Por lo tanto, no está expuesta al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio del dólar de los Estados Unidos de América.

Riesgo de Variaciones en los Precios de sus Inversiones

La Compañía está expuesta al riesgo de pérdida ante movimientos adversos futuros en los precios de los instrumentos financieros de inversión que adquiere. Actualmente, la compañía no tiene este riesgo debido a que no ha realizado inversiones.

Riesgo en las Tasas de Interés

Los ingresos y los flujos de caja operativos de la Compañía son relativamente independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado nacional. La Compañía no tiene activos significativos que devenguen intereses a tasas de interés variables y las tasas que mantiene en los pasivos por los cuales hay que reconocer intereses son fijas.

2.1.2. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. Este riesgo está cubierto por la metodología de trabajo, que consiste en recuperación de facturas por planillas de avance, las mismas que son previamente aprobadas por los clientes.

2.1.3. Riesgo de liquidez

La Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, misma que ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo. La Compañía maneja el riesgo de liquidez, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Hasta el 31 de diciembre del 2011, las políticas contables de la Compañía estaban basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales eran establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

De acuerdo a la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto de 2006, se exige la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera y se determinó que su aplicación es obligatoria por parte de las Compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia. El 20 de noviembre de 2008, con Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC; se estableció la prórroga para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad; la cual consiste en que deberán aplicar tales normas a partir del 1 de enero del 2012 a las Compañías que tengan activos totales inferiores a US\$4 millones al 31 de diciembre de 2007.

3.1. Moneda de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera (moneda funcional). Por lo tanto los estados financieros se presentan en dólares de Estados Unidos, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

3.2. Bases de preparación

Durante el año 2012, la Compañía ha generado pérdidas por US\$233 mil (US\$2 mil en el año 2011), flujos operacionales negativos por US\$497 mil, y presenta un déficit acumulado de US\$235 mil (US\$2 mil en el año 2011) el mismo que representa más del 50% del capital y reservas, condición que de acuerdo con disposiciones legales es causal de disolución. Estas situaciones indican, a nuestro juicio, que la continuación de la Compañía como negocio en marcha y la generación de operaciones rentables depende de eventos futuros, que incluyen la culminación con éxito de proyectos en curso. 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 estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 2012; los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 y 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes).

3.3. *Caja y equivalentes*

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

3.4. *Propiedades y equipo*

Las partidas de propiedades y equipo adquiridas de forma separada se reconocen y valoran inicialmente por su costo.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son valorados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

El costo de propiedades y equipo incluye todos los costos de adquisición más todos los costos incurridos para la ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento del activo. Los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados (activos cuya construcción o producción demanda un periodo substancial de tiempo) son capitalizados como parte del costo del activo. Son reconocidas las partidas de propiedades y equipo cuyo costo supera a aquel estimado como base de capitalización, de acuerdo a la política interna de la Compañía que constituyen los valores mayores a US\$500.

La depreciación es calculada en base a la vida útil estimada de las diversas clases de partidas de propiedades y equipo 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. A menos que se revisen debido a cambios específicos en la vida útil estimada, las tasas anuales de depreciación son como sigue:

| <u>Ítem</u> | <u>%</u> |
|-----------------------|----------|
| Edificios | 3.33 |
| Equipos de oficina | 10 |
| Maquinaria y equipos | 10 |
| Muebles y enseres | 10 |
| Vehículos | 10 |
| Equipo de computación | 33.33 |

A efectos de la transición de los estados financieros hacia Normas Internacionales de Información Financiera, y en aplicación de una de las exenciones a la aplicación retroactiva de la Sección 35 de las NIIF para Pymes; la Compañía optó por la medición de las partidas de propiedades y equipo, a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable de los referidos activos fue medido mediante el costo depreciado según NIIF, determinando de esta forma nuevos valores iniciales. Del mismo modo, se revisaron y se determinaron nuevas vidas útiles remanentes. En tal virtud, las vidas útiles detalladas en el párrafo

anterior, corresponden a las vidas útiles totales para una determinada clase de activo y no representan las vidas útiles remanentes definidas por los avalúos.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se registran a resultados en el período en que se producen; mientras que los desembolsos por renovaciones y mejoras, que resultarán en beneficios económicos futuros, se capitalizan cuando son importantes.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipo; se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

3.5. Costos por intereses

Los costos por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo calificado se capitalizan durante el periodo de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costos por intereses se registran en resultados.

3.6. Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación, 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 o al valor razonable, de acuerdo a la clasificación otorgada por la administración.

3.6.1. Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Se reconocen inicialmente a su valor nominal, debido a que no existen diferencias materiales respecto de su valor razonable. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos la provisión por pérdidas por deterioro de valor, la cual se establece cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original. El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en el estado de resultados. Cuando una cuenta por cobrar es castigada, se regulariza contra la cuenta de provisión para las cuentas por cobrar. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como ingresos de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

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

3.7. 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 reembolso 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.

3.8. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía recibe dinero, bienes o servicios directamente de un acreedor.

Se reconocen inicialmente a su valor nominal, que es similar a su valor razonable por tener vencimientos en el corto plazo. Después del reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

3.9. Impuestos

3.9.1. Impuesto corriente

El impuesto por pagar 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 exentas o gastos no deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

3.10. Provisiones

Las 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 una salida necesaria de recursos para liquidar la obligación; y el importe se puede estimar de manera confiable.

Las provisiones se miden por el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando una tasa antes de impuesto que refleje las

evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos e incertidumbres específicos de la obligación. El incremento en la provisión como motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

3.11. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran 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.

3.11.1. Prestación de servicios

Los ingresos provenientes de contratos de servicios se reconocen por referencia al estado de terminación del contrato. El estado de terminación del contrato se determina de la siguiente manera:

- Los ingresos provenientes de contratos de prestación de servicios de construcción se reconocen en base a la prestación del servicio, evidenciados en planillas de avance de obra.
- Los ingresos provenientes de contratos servicios de gerencia de proyecto con facturación mensual, de acuerdo los montos estipulados en el contrato

3.12. Costos y Gastos

Los 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.

3.13. Beneficios a los empleados

3.13.1. Beneficios sociales

La Compañía reconoce el gasto por beneficios sociales en base al método del devengado.

3.14. Normas nuevas y revisadas, emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

| <u>NIIF</u> | <u>Título</u> | <u>Efectiva a partir</u> |
|-----------------------|---|--------------------------|
| NIIF 9 | Instrumentos financieros | Enero 1, 2013 |
| NIIF 10 | Estados financieros consolidados | Enero 1, 2013 |
| NIIF 11 | Acuerdos conjuntos | Enero 1, 2013 |
| NIIF 12 | Revelaciones de intereses en otras entidades | Enero 1, 2013 |
| NIIF 13 | Medición del valor razonable | Enero 1, 2013 |
| Enmiendas a la NIC 19 | Finalización de planes para beneficios a empleados | Enero 1, 2013 |
| Enmiendas a la NIC 27 | Estados financieros separados | Enero 1, 2013 |
| Enmiendas a la NIC 28 | Inversiones en asociadas y negocios conjuntos | Enero 1, 2013 |
| Enmiendas a la NIIF 1 | Préstamos gubernamentales a tasas inferiores a las de mercado | Enero 1, 2013 |
| Enmiendas a la NIIF 7 | Compensación de activos y pasivos | Enero 1, 2013 |

La Administración anticipa que estas normas y enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los estados financieros y revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

4. ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las Compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM.8199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 serán los primeros estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF para Pymes). La Compañía ha aplicado la Sección 35 al preparar su estado financiero de apertura.

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

De conformidad con la Sección 35, para elaborar el estado financiero de apertura, la Compañía debe aplicar las mismas políticas contables en todos los años presentados (aplicación retroactiva). Sin embargo existen algunas excepciones a la aplicación retroactiva, para algunas de ellas su aplicación es obligatoria (excepciones obligatorias), y para otras su aplicación es facultativa (exenciones opcionales). En el proceso de preparación del estado financiero de apertura, la Compañía ha aplicado todas las excepciones obligatorias y ha considerado la aplicabilidad o

relevancia de las exenciones opcionales. Como resultado de su evaluación, la Compañía aplicó algunas exenciones opcionales.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 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
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

4.1. Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

a) Estimaciones

La Sección 35 de las NIIF para Pymes establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

La Compañía podría tener que realizar estimaciones conforme a las NIIF, en la fecha de transición, que no fueran requeridas en esa fecha según los PCGA anteriores. En particular, las estimaciones realizadas en la fecha de transición a las NIIF, relativas a precios de mercado, tasas de interés o tasas de cambio, reflejarán las condiciones de mercado en esa fecha.

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

La Compañía 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).

4.2. Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

a) Uso del valor razonable como costo atribuido

La exención de la Sección 35 de las NIIF para Pymes permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedad, planta y equipos o activos intangibles por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha.

La Compañía optó por la medición de las partidas de equipos a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable de los referidos activos fue medido mediante el costo depreciado según NIIF, determinando de esta forma nuevos valores iniciales. Del mismo modo, se revisaron y se determinaron nuevas vidas útiles remanentes y se asignaron valores residuales.

b) Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente

La exención de la Sección 35 de las NIIF para Pymes permite que en base a los hechos y circunstancias que existan en la fecha de transición a las NIIF, la Compañía realice la designación de sus instrumentos financieros reconocidos previamente de la siguiente manera:

- Un pasivo financiero (siempre que cumpla ciertos criterios) sea designado como un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.
- Un activo financiero sea medido como a valor razonable con cambios en resultados.
- Una inversión en un instrumento de patrimonio medida a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

La Compañía realizó lo siguiente:

- Aplicó de forma retroactiva el método de interés efectivo para la medición de sus cuentas por cobrar y préstamos.
- Aplicó a partir de la fecha de transición los requerimientos de deterioro de valor de sus activos financieros.

4.3. Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

A continuación se presentan las conciliaciones entre las NIIF y los PCGA anteriores, las cuales muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de la Compañía.

4.3.1. Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011

| | <u>2011</u> Diciembre 31, (en miles de U.S. Dólares) | Enero 1, |
|--|--|------------|
| Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente | 33 | 29 |
| <i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i> | | |
| Costo atribuido de propiedades y equipo (1) | 128 | 125 |
| Medición al valor razonable de activos financieros (2) | (71) | (75) |
| Medición al valor razonable de pasivos financieros (3) | 3 | 8 |
| Medición al valor razonable de obligaciones mantenidas con accionistas (4) | <u>55</u> | <u>64</u> |
| Patrimonio de acuerdo a NIIF | <u>148</u> | <u>151</u> |

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

- (1) **Costo atribuido de propiedades y equipo:** Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los efectos de la valuación generaron un aumento en los saldos de propiedades y equipo de US\$128 mil y US\$125 mil, respectivamente; y de utilidades retenidas en el mismo importe.
- (2) **Medición al valor razonable de activos financieros:** Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los efectos de la medición razonable de los activos financieros que posee la compañía, generaron una disminución en sus saldos de US\$71

mil y US\$75 mil, respectivamente; y de utilidades retenidas en el mismo importe.

- (3) **Medición al valor razonable de pasivos financieros:** Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los efectos de la medición razonable de los pasivos financieros que posee la compañía, generaron una disminución en sus saldos de US\$3 mil y US\$8 mil, respectivamente; y un incremento en utilidades retenidas en el mismo importe.
- (4) **Medición al valor razonable de obligaciones mantenidas con accionistas:** Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 los efectos de la medición razonable de las obligaciones mantenidas con accionistas, generaron una disminución en sus saldos por US\$55 mil y US\$64 mil, respectivamente; y un incremento en utilidades retenidas en el mismo importe.

4.3.2. Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011

| | |
|---|-----|
| Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente | 5 |
| <i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i> | |
| Depreciación de propiedades y equipos (1) | 3 |
| Ingresos financieros implícitos (2) | 3 |
| Gastos financieros implícitos (3) | (5) |
| Gastos financieros implícitos por obligaciones mantenidas con accionistas (4) | (8) |
| Resultado integral de acuerdo a NIIF | (2) |

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

- (1) **Depreciación de propiedades y equipos:** Al 31 de diciembre de 2011 los efectos de la valuación generaron una disminución en el gasto por depreciación por US\$3 mil.
- (2) **Ingresos financieros implícitos:** Durante el periodo 2011, los efectos de la adecuada medición de los activos financieros, generaron un ingreso financiero implícito por US\$3 mil.
- (3) **Gastos financieros implícitos:** Durante el periodo 2011, los efectos de la adecuada medición de los pasivos financieros, generaron un gasto financiero implícito por US\$5 mil.
- (4) **Gastos financieros implícitos por obligaciones mantenidas con accionistas:** Durante el periodo 2011, los efectos de la adecuada medición de las obligaciones mantenidas con accionistas, generaron un gasto financiero implícito por US\$8 mil.

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

| | ... Diciembre 31,... | | Enero 1, |
|---|----------------------------|-------------|-------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> | <u>2011</u> |
| | (en miles de U.S. dólares) | | |
| ARCA Ecuador, S.A. | 86 | 29 | 191 |
| Unidad de Ejecución Especializada - GOE | 53 | 53 | 53 |
| Diners Club del Ecuador S.A. | 38 | | |
| Kalirai Jaskran | 2 | 6 | 6 |
| Texticom | 10 | | |
| Otros menores | | 8 | 49 |
| Provisión por valoración (1) | <u>(77)</u> | <u>(78)</u> | <u>(80)</u> |
| Total | <u>112</u> | <u>18</u> | <u>219</u> |

(1) La provisión por valoración se estima como la diferencia entre el valor nominal de las cuentas por cobrar y el valor razonable de estos saldos. El valor razonable ha sido reconocido como el valor presente de las cuentas por cobrar descontadas a una tasa de mercado de 5%.

6. PROYECTOS EN PROCESO

Un resumen de proyectos en proceso es como sigue:

| | ... Diciembre 31,... | | Enero 1, |
|--------------------------|----------------------------|-------------|-------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> | <u>2011</u> |
| | (en miles de U.S. dólares) | | |
| Bicentenario Mnz. 25 | 173 | 156 | |
| Bicentenario Mnz. 26 | 143 | 146 | |
| GOE Unidad Especializada | | 36 | 104 |
| Seguros Colonial | | 7 | 13 |
| Diners Club Edif. ABP | | 11 | |
| Quinta Las Mercedes | | 11 | |
| EBC Proyecto Hot Fill | — | — | <u>6</u> |
| Total | <u>316</u> | <u>367</u> | <u>123</u> |

7. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por pagar es como sigue:

| | ... Diciembre 31,... | | Enero 1, |
|---------------------------|----------------------------|-------------|-------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> | <u>2011</u> |
| | (en miles de U.S. dólares) | | |
| Proyecto Bicentenario (1) | 118 | | |
| Reembolsos por cobrar | 64 | | |
| Anticipos a proveedores | 63 | 140 | 84 |
| Retenciones de IVA | | 1 | 3 |
| Otras cuentas por cobrar | 3 | 5 | |
| Crédito tributario | <u>35</u> | <u>33</u> | <u>23</u> |
| Total | <u>283</u> | <u>179</u> | <u>110</u> |

(1) ***Proyecto Bicentenario*** - En concordancia con lo establecido con la normativa contable, la Compañía realizó el reconocimiento adecuado del ingreso por servicios prestados en el período 2012 y que aún no han sido facturados. En tal virtud, la cuenta por cobrar representa el valor estimado del derecho de cobro por mencionados servicios prestados.

8. PROPIEDADES Y EQUIPO

Un resumen de propiedades y equipo es como sigue:

| | ... Diciembre 31,... | | Enero 1, |
|------------------------|----------------------------|-------------|-------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> | <u>2011</u> |
| | (en miles de U.S. dólares) | | |
| Costo o valuación | 945 | 946 | 897 |
| Depreciación acumulada | <u>(51)</u> | <u>(32)</u> | <u>(23)</u> |
| Total | <u>894</u> | <u>914</u> | <u>874</u> |
| <i>Clasificación:</i> | | | |
| Terreno | 698 | 698 | 698 |
| Edificios | 83 | 85 | 84 |
| Maquinaria y equipo | 52 | 59 | 8 |
| Vehículos | 45 | 52 | 59 |
| Muebles y enseres | 10 | 13 | 17 |
| Equipo de oficina | 5 | 6 | 7 |
| Equipos de computación | <u>1</u> | <u>1</u> | <u>1</u> |
| Total | <u>894</u> | <u>914</u> | <u>874</u> |

Los movimientos de propiedades y equipos son como sigue:

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|----------------------------|----------------------------|-------------|
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| Saldos al comienzo del año | 914 | 874 |
| Adiciones | | 58 |
| Ventas o bajas | | (3) |
| Depreciación | <u>(20)</u> | <u>(15)</u> |
| Saldos al fin del año | <u>894</u> | <u>914</u> |

8.1. Aplicación del costo atribuido

Al 1 de enero del 2011, los valores razonables utilizados como costo atribuido para Propiedad, planta y equipos y el ajuste al valor en libros presentado según los PCGA anteriores se muestran a continuación:

| | Saldo según PCGA <u>anteriores</u> | ...Enero 1, 2011... Ajuste al valor <u>razonable</u> | Costo <u>atribuido</u> |
|------------------------------|--|---|---------------------------|
| | (en miles de U.S. dólares) | | |
| Terreno | 561 | 137 | 698 |
| Edificios | 88 | (4) | 84 |
| Instalaciones y adecuaciones | 57 | (57) | |
| Maquinaria y equipo | 8 | | 8 |
| Vehículos | 10 | 49 | 59 |
| Muebles y enseres | 17 | | 17 |
| Equipo de oficina | 7 | | 7 |
| Equipos de computación | <u>1</u> | — | <u>1</u> |
| Total | <u>749</u> | <u>125</u> | <u>874</u> |

9. OBLIGACIONES A CORTO PLAZO

Un resumen de obligaciones a corto plazo es como sigue:

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> | Enero 1, <u>2011</u> |
|---|----------------------------|-------------|-------------------------|
| | (en miles de U.S. dólares) | | |
| Banco Pichincha (1) | 239 | | |
| Sobregiros ocasionales | 110 | 35 | 28 |
| Banco de la Producción - Produbanco (2) | <u>7</u> | <u>66</u> | <u>118</u> |
| Total | <u>356</u> | <u>101</u> | <u>146</u> |

(1) **Banco Pichincha** - Préstamo en una institución financiera local con vencimientos hasta diciembre del 2013 a una tasa de interés nominal del 9,74% anual.

- (2) **Banco de la Producción - Produbanco** - Préstamo en una institución financiera local con vencimientos hasta octubre del 2013 (enero 2012 en el 2011 y marzo 2011 en el 2010) e interés nominal anual promedio de 11.53% (11.53% en el año 2011 y 2010).

10. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

| | ... Diciembre 31,... | | Enero 1, |
|---|----------------------------|-------------|-------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> | <u>2011</u> |
| | (en miles de U.S. dólares) | | |
| De Acero S.A. | | | 53 |
| Constructora Cima Cía. Ltda. | 2 | | 46 |
| Colonial Compañía de Seguros y Reaseguros | 16 | 20 | |
| Gavilanes Milton | | 16 | |
| Corral Patricio | 1 | 16 | 35 |
| Yépez Tello Alejandro | 7 | | |
| Estudio K Iluminación y Sonido | 7 | | |
| Hidalgo Rodas Manuel | 6 | | 24 |
| Espinosa Germán | 6 | | 20 |
| Pilatasig César | 1 | | 17 |
| Otros menores | <u>119</u> | <u>70</u> | <u>111</u> |
| Total | <u>165</u> | <u>122</u> | <u>306</u> |

11. IMPUESTOS

11.1. Impuesto a la renta reconocido en los resultados

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|--|----------------------------|-------------|
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| Resultado antes de impuesto a la renta | (233) | 4 |
| Efectos en resultados por adopción de NIIF | | 7 |
| Gastos no deducibles | <u>23</u> | <u>13</u> |
| (Pérdida amortizable) Utilidad gravable | (210) | 24 |
| Impuesto a la renta causado (1) | — | <u>6</u> |
| Anticipo calculado (2) | <u>11</u> | <u>14</u> |
| Gasto por impuesto a la renta corriente (el mayor entre 1 y 2) | <u>11</u> | <u>14</u> |

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% (24% en el año 2011) sobre las utilidades sujetas a distribución y del 13% (14% en el año 2011) sobre las utilidades sujetas a capitalización.

- (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. De acuerdo con disposiciones legales, en caso que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo de impuesto a la renta pagado en ese período fiscal, el anticipo se constituye en el gasto por impuesto a la renta corriente.

11.2. Aspectos tributarios del Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 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 los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2012, para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta del 22%.
- Deducción del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por “Medianas Empresas”
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

12. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de gastos acumulados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

| | ... Diciembre 31,... | Enero 1, | |
|--|----------------------------|-------------|-------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> | <u>2011</u> |
| | (en miles de U.S. dólares) | | |
| Anticipos de clientes: | | | |
| Proyecto Bicentenario MZ. 26 | 136 | 206 | |
| Proyecto Bicentenario MZ. 25 | 128 | 200 | |
| Proyecto Diners Edif ABP | 67 | 100 | |
| Proyecto Quinta la Mercedes | 10 | 30 | |
| ARCA Adecuaciones Bodegas Santo Domingo | 2 | | |
| Arca Cerramientos | | | 28 |
| Seguros Colonial | | | 75 |
| Proyecto Unidad de Ejecución Especializada - GOE | | | 6 |
| Retenciones por pagar | 48 | 36 | 30 |
| Beneficios sociales | 36 | 11 | 2 |
| IVA en Ventas | 15 | 24 | 2 |
| Otras cuentas por pagar | <u>2</u> | <u>15</u> | <u>1</u> |
| Total | <u>444</u> | <u>622</u> | <u>144</u> |

13. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones a largo plazo es como sigue:

| | ... Diciembre 31,... | | Enero 1, |
|--------------------------|----------------------------|-------------|-------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> | <u>2011</u> |
| | (en miles de U.S. dólares) | | |
| Crespo Ponce Claudio (1) | 526 | 526 | 606 |
| Puente Ramiro | <u>203</u> | <u>58</u> | <u>55</u> |
| Total | <u>729</u> | <u>584</u> | <u>661</u> |

(1) **Crespo Ponce Claudio** - Obligación neta del efecto por valoración del pasivo financiero. El reconocimiento adecuado se estima como la diferencia entre el valor nominal de la cuenta por pagar a largo plazo y el valor razonable de este saldo. El valor razonable ha sido reconocido como el valor presente de la cuenta por pagar a largo plazo descontada a una tasa de mercado de 10%, y una estimación de pago en 1 año.

14. PATRIMONIO

14.1. Capital social

Al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 2010; el capital social autorizado consiste de 23,300 acciones de US\$1 valor nominal unitario.

Con fecha 15 de noviembre del 2012, se suscribió la cesión de derechos, en la cual se estableció la nueva conformación del capital de la compañía, siendo el único accionista Puente Alvarado Vinicio Ramiro con 23,300 acciones de US\$1 valor nominal unitario.

14.2. Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

14.3. Resultados acumulados por adopción de NIIF

Al 1 de enero del 2011, se reconocieron ajustes en utilidades retenidas de US\$122 resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF. Ver Nota 4.3.1..

15. COMPROMISOS

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 2010, se detallan a continuación:

- **Unidad de Ejecución Especializada - GOE** - Con fecha 24 de diciembre de 2008, se suscribió el contrato para la construcción del Centro para la Unidad de Ejecución Especializada del GOE en Riobamba, bajo la modalidad de precio fijo por un valor de US\$1.8 millones. La obra ha sido fiscalizada permanentemente por personal propio de la entidad pública, sin novedades mayores que reportar. Durante el año 2010 la obra fue

finalizada, sin embargo estaban pendientes de liquidación ciertas planillas de avance de obra presentadas por la Compañía.

- **Proyecto Ciudad Bicentenario MZ 25** - Con fecha 18 de enero de 2011, se suscribió el contrato para la construcción del Conjunto Habitacional Ciudad Bicentenario MZ 25, bajo la modalidad de llave en mano o costo fijo sin reajustes de precios. El monto de dicho contrato asciende a US\$842 mil, con período de vigencia hasta julio del 2011.
- **Proyecto Ciudad Bicentenario MZ 26** - Con fecha 18 de enero de 2011, se suscribió el contrato para la construcción del Conjunto Habitacional Ciudad Bicentenario MZ 26, bajo la modalidad de llave en mano o costo fijo sin reajustes de precios. El monto de dicho contrato asciende a US\$909 mil, con período de vigencia hasta julio del 2011.
- **Proyecto Diners Club** - Con fecha 1 de junio de 2011, se suscribió el contrato para la construcción de adecuaciones en el Edificio Diners Club, bajo la modalidad de reembolso de gastos, donde se reconocerá un 8% sobre el costo total de la obra civil. El período de vigencia es hasta julio del 2012.

16. CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, a criterio de la Administración de la Compañía no mantiene vigentes demandas laborales o de otra índole significativa que deban ser consideradas como un activo o pasivo contingente.

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 (abril 22 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 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 Directiva sin modificaciones.
