ROMERO Y PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.

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

mach
MARTÍNEZ CHÁVEZ Y ASOCIADOS CÍA. LTDA.
auditores y asesores contables

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de Romero y Pazmiño Ingeniería Inmobiliaria S.A.:

Informe sobre los estados financieros (no consolidados)

Hemos auditado los estados financieros (no consolidados) que se adjuntan de Romero y Pazmiño Ingeniería Inmobiliaria S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2012 y el correspondiente estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros (no consolidados)

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros (no consolidados) de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros (no consolidados) libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros (no consolidados) basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros (no consolidados) no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros (no consolidados). Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros (no consolidados) 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 (no consolidados) 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.

Bases para Calificar la Opinión

De acuerdo con disposiciones legales vigentes en el Ecuador, la Compañía debió realizar la conversión de sus estados financieros (no consolidados) de Normas Ecuatorianas de Contabilidad a Normas Internacionales de Información Financiera, utilizando el año 2011 como período de transición. La Compañía aplicó íntegramente tales normas en los estados financieros (no consolidados) al 31 de diciembre del 2012 y los saldos a esta fecha son razonables. Sin embargo, cierta información detallada de los estados financieros (no consolidados) del año 2010

y 2011, requeridos para realizar la conversión en su fecha de transición y al cierre del primer período comparativo, respectivamente; no nos permitió determinar que los efectos producto de la aplicación de tales normas hayan sido aplicados a períodos distintos.

Los estados financieros adjuntos, no presentan los efectos provenientes de la consolidación con los estados financieros de la subsidiaria y los fideicomisos (entendidos estos últimos como Entidades de Cometido Especifico de acuerdo las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para Pymes), en los cuales Romero y Pazmiño Ingeniería Inmobiliaria S.A. ejerce control; debido a que no dispone de los estados financieros auditados de la subsidiaria y los fideicomisos. En tal virtud, no nos ha sido posible determinar la razonabilidad por otros medios de auditoría del monto registrado en inversiones en acciones por US$294 mil e inversiones en fideicomisos por US$1.4 millones.

Opinión

En nuestra opinión, excepto por los efectos que pudieran haberse determinado si no hubieran existido los asuntos descritos en el párrafo Bases para Calificar la Opinión, los referidos estados financieros (no consolidados) presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de la compañía Romero Pazmiño Ingeniería Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre del 2012, el resultado integral, los cambios en su patrimonio y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Martínez Chávez y Asociados

Quito, Marzo 15, 2013
Registro No. 649

Rocío Martínez
Licencia No. 26171

ROMERO Y PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresados en miles de U.S. dólares)

ACTIVOS	Notas	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
		(en miles de U.S. dólares)		
ACTIVOS CORRIENTES:				
Caja y bancos	5	422	84	217
Cuentas por cobrar comerciales	6	591	1,877	2,773
Inventarios				1,346
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	7	1,210	1,278	839
Total activos corrientes		2,223	3,239	5,175
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedades y equipo	8	882	910	917
Inversiones en fideicomisos	9	1,400	3,380	2,543
Cuentas por cobrar relacionadas			1,036	1,139
Inversiones en acciones	10	294	769	481
Otros activos		10	110	280
Total activos no corrientes		2,586	6,205	5,360
TOTAL		4,809	9,444	10,535
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS CORRIENTES:				
Porción corriente de obligaciones a largo plazo	11	167	2,034	3,041
Cuentas por pagar		54	177	84
Participación a trabajadores		19	17	39
Impuesto a la renta por pagar	12	37		40
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	13	897	3,429	4,000
Total pasivos corrientes		1,174	5,657	7,204
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Obligaciones a largo plazo	11	1,474	95	
Cuentas por pagar relacionadas	14	406	1,715	700
Anticipo de clientes		80	151	1,434
Total pasivos no corrientes		1,960	1,961	2,134
PATRIMONIO:	15			
Capital social		450	450	450
Aportes futuras capitalizaciones				140
Reserva legal		73	73	22
Reserva por valuación		373	517	119
Resultados acumulados		492	499	179
Resultados acumulados por adopción de NIIF	15.4	287	287	287
Total patrimonio		1,675	1,826	1,197
TOTAL		4,809	9,444	10,535

Ver notas a los estados financieros (no consolidados)

Álvaro Pazmiño
Gerente General

Fabiola Cifuentes
Contadora

ROMERO Y PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

	Notas	2012	2011
		(en miles de U.S. dólares)	
INGRESOS:			
Prestación de servicios		1,609	1,023
Venta de inmuebles			1,426
Total de ingresos		1,609	2,449
COSTOS DE OPERACIÓN:			
Costo de servicios		389	489
Costo de inmuebles			1,350
Total de costos		389	1,839
MARGEN BRUTO		1,220	610
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos de administración		829	641
Gastos financieros		213	210
Impuesto a la renta corriente	12	117	46
Participación a empleados		19	17
Otros gastos (ingresos), neto		49	(675)
Total gastos de operación		1,227	239
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		(7)	371

Ver notas a los estados financieros (no consolidados)

Álvaro Pazmiño
Gerente General

Fabiola Cifuentes
Contadora

ROMERO Y PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.

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

	Capital	Aportes futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva por valuación	Resultados acumulados	Resultados acumulados por adopción de NIIF's	Total
			... (en miles de U.S. dólares) ...				
Saldos al 1 de enero de 2011	450	140	22	119	179	287	1,197
Apropiación de reservas			51		(51)		
Valoración de derechos fiduciarios				398			398
Devolución de aportes		(140)					(140)
Resultado integral del año	—	—	—	—	371	—	371
Saldos al 31 de diciembre de 2011	450		73	517	499	287	1,826
Ajustes				(144)			(144)
Resultado integral del año	—	—	—	—	(7)	—	(7)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	450	—	73	373	492	287	1,675

Ver notas a los estados financieros (no consolidados)

Alvaro Pazmiño
Gerente General

Fabiola Cifuentes
Contadora

ROMERO Y PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.

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

	2012	2011
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	1,898	2,061
Pagado a proveedores	(526)	(2,009)
Intereses pagados	(213)	(210)
Otros (gastos) ingresos	(49)	676
Participación a empleados	(17)	(39)
Impuesto a la renta corriente	(80)	(86)
Flujo neto proveniente de actividades de operación	1,013	393
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adiciones de propiedades y equipo	(14)	(35)
Recuperación de cuentas por cobrar a relacionadas		103
Inversiones en fideicomisos		(439)
Inversión en acciones		(288)
Otros activos no corrientes	100	170
Flujo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	86	(489)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
(Pago) Incremento de cuentas por pagar relacionadas	(273)	1,015
Pago de deudas a largo plazo	(488)	(912)
Devolución de aportes		(140)
Flujo neto utilizado en actividades de financiamiento	(761)	(37)
CAJA Y BANCOS:		
Incremento (Disminución) neto en caja y bancos	338	(133)
Saldos al comienzo del año	84	217
SALDOS AL FIN DEL AÑO	422	84

(Continúa...)

ROMERO Y PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	2012	2011
	(en miles de U.S. dólares)	
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Resultado integral del año	(7)	371
Ajustes para conciliar el resultado integral con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipo	42	43
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	1,286	896
Inventarios		1,346
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	542	(439)
Cuentas por pagar	(123)	93
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	(697)	(571)
Anticipo de clientes	(69)	(1,284)
Participación a trabajadores	2	(22)
Impuesto a la renta corriente	37	(40)
FLUJO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	1,013	393

Ver notas a los estados financieros (no consolidados)

Álvaro Pazmiño
Gerente General

Fabiola Cifuentes
Contadora

1. INFORMACIÓN GENERAL

Romero y Pazmiño Ingeniería Inmobiliaria S.A., fue constituida en el Ecuador en marzo de 2001 y su actividad principal es la prestación de servicios y asesoría en el campo de la industria inmobiliaria; así como la promoción y construcción de proyectos inmobiliarios.

Como parte de su estrategia operativa, la compañía constituye fideicomisos a los cuales encarga la administración del proceso de construcción y comercialización; bajo su supervisión como constituyente promotor. Los principales fideicomisos que a la presente fecha se encuentran vigentes son los siguientes:

Administrados por Fondos Pichincha:

- Fideicomiso La Moya
- Fideicomiso La Esperanza
- Fideicomiso Primavera
- Fideicomiso Sevres II
- Fideicomiso Génova II
- Fideicomiso Plaza República
- Fideicomiso Versalles
- Fideicomiso Pontevedra
- Fideicomiso Altos de Conocoto
- Fideicomiso La Moya II
- Fideicomiso Alcázar de Córdova

Administrados por Fideval:

- Fideicomiso Alcázar de Burgos
- Fideicomiso Toledo II
- Fideicomiso Santa Isabel

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. Sin embargo, este riesgo está cubierto por la metodología empleada en su monitoreo constante, y la adecuada valuación realizada por la Administración en los estados financieros, que permite observar cualquier variación adversa de manera oportuna.

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. La Compañía no tiene riesgos por este concepto, debido a que sus cuentas por cobrar principalmente se generan en transacciones operativas con los fideicomisos en los cuales la compañía es constituyente.

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 manteniendo fondos disponibles, 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. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes).

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 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 para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de la Compañía al 1 de enero y 31 de diciembre 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 de las NIIF para Pymes *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

No obstante que en la preparación del estado financiero de apertura, la Administración ha utilizado su mejor saber y entender con relación a las normas e interpretaciones que serán aplicadas ; mientras que con los hechos y circunstancias actuales, éstas podrían variar. Por ejemplo, modificaciones a las normas actuales o la emisión de nuevas normas o interpretaciones podrían ser emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB), ente internacional encargado de la emisión o modificación de las NIIF.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En opinión de la Administración, las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados finales podrían llegar a diferir de dichas estimaciones contables.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

3.3. Bases de preparación

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).

3.4. Caja y bancos

Caja y bancos 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.

3.5. 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, que de acuerdo a la política interna de la Compañía 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:

Ítem	%
Edificios	3.33
Vehículos	10
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipo de computación	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 avalúo realizado por expertos externos independientes y 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.

3.6. Deterioro del valor de los activos tangibles

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos necesarios para la venta, o el valor de uso; el mayor de los dos.

3.7. 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.

3.8. 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.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

3.8.1. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados son instrumentos financieros mantenidos para negociar o designados a valor razonable en el reconocimiento inicial por la Administración de la Compañía.

Un instrumento financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo o en el reconocimiento inicial forman parte de un portafolio de idénticos instrumentos financieros que la Compañía administra en forma conjunta y que ha tenido un patrón reciente de toma de beneficios en el corto plazo.

Los instrumentos de esta categoría se clasifican como activos corrientes y los cambios en su valor razonable se registran en resultados.

3.8.2. Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la Administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro, reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por inversiones.

Estos activos financieros se clasifican 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 clasifican como activos corrientes.

3.8.3. 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.

3.8.4. Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son activos no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de otras categorías.

Estos activos se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción. Posteriormente se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas de los cambios en el valor razonable son reconocidos en otro resultado integral y acumulado en la reserva de revaluación de inversiones. Al momento de disponer del activo, la ganancia o pérdida previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones es reclasificada a resultados del período.

Se incluyen en activos no corrientes a menos que la Administración pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del estado de situación financiera.

3.9. 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.

3.10. 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.

3.11. Impuestos

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

3.11.1. 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.

3.11.2. Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse 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.

3.12. 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.

3.13. 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.

3.13.1. 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 planificación y gerencia de proyectos se reconocen en base al avance de la prestación del servicio.

3.13.2. Ingresos por valuación de derechos fiduciarios e ingresos por intereses

El ingreso por valuación de derechos fiduciarios es reconocido una vez que se han definido los resultados en los estados financieros de los fideicomisos donde la compañía es constituyente.

Los ingresos por intereses se reconocen utilizando el método de interés efectivo, en base al tiempo y en referencia al capital pendiente de cobro.

Ningún ingreso es reconocido en transacciones de intercambio de bienes o servicios similares.

3.14. 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.

3.15. Beneficios a los empleados

3.15.1. Beneficios sociales

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

3.16. 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:

NIIF	Título	Efectiva a partir
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 (NIIF). La Compañía ha aplicado la Sección 35 de la NIIF para Pymes 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 de la NIIF para Pymes, 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 propiedades y equipo 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 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 avalúo realizado por expertos externos independientes y 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.

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

	2011	
	Diciembre 31,	Enero 1,
	(en miles de U.S. Dólares)	
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	1,499	910
Ajustes por la conversión a NIIF:		
Costo atribuido de propiedades y equipo **(1)**	328	287
Patrimonio de acuerdo a NIIF	1,827	1,197

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

(1) ***Costo atribuido de propiedad, planta y equipos:*** Al 31 de diciembre de 2010 los efectos de la valuación generaron un incremento en los saldos de propiedades y equipo de US$287 mil y de utilidades retenidas en el mismo importe. Al 31 de diciembre de 2011, los efectos por cambios en depreciación fue un incremento en los saldos de propiedades y equipo y utilidades retenidas por US$328 mil.

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	330
Ajustes por la conversión a NIIF:	
Depreciación de propiedades y equipo **(1)**	42
Resultado integral de acuerdo a NIIF	372

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

(1) ***Depreciación de propiedades y equipo:*** Al 31 de diciembre de 2011 los efectos de la valuación generaron una disminución en el gasto por depreciación por US$42 mil.

5. CAJA Y BANCOS

Un resumen de caja y bancos es como sigue:

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	2012	2011	2011
	(en miles de U.S. dólares)		
Caja	1	2	2
Banco Pichincha	399	23	137
Banco Promerica	10	3	
Mutualista Pichincha	7	42	
Banco Bolivariano	5		
Banco Internacional	—	14	78
Total	422	84	217

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	2012	2011	2011
	(en miles de U.S. dólares)		
Clientes **(1)**	219	508	300
Cuentas por cobrar fideicomisos **(2)**:			
La Moya II	253	6	
Alcázar de Burgos	58	363	—
Suman...	*530*	*877*	*300*

Vienen...	*530*	*877*	*300*
Alcázar de Córdova	17		
Alcázar de Córdova	17		
Plaza República	14	26	153
Pontevedra	7	39	142
Altos de Conocoto	3	17	92
La Moya		327	689
Versalles		311	878
La Esperanza		111	109
Alsacia		69	123
Toledo II		61	2
Sevres II			117
Alcázar de Bellavista			57
Génova II			51
La Primavera II			27
Otros menores	20	39	33
Total	591	1,877	2,773

(1) Corresponden a las cuentas pendientes de cobro a los fideicomisos por honorarios y servicios prestados.

(2) Corresponde a cuentas por cobrar por préstamos realizados a los fideicomisos. Al 31 de diciembre del 2012, la compañía presenta los saldos depurados por transacciones con los fideicomisos donde participa como constituyente, producto de ajustes y compensaciones de cuentas. Los efectos procedentes de mencionada depuración fueron incluidos como gastos no deducibles en la conciliación tributaria de la Compañía.

7. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	2012	2011	2011
	(en miles de U.S. dólares)		
Clientes de fideicomisos liquidados (1)	425		
Cuentas por cobrar a terceros (2)	416		
Cuentas por cobrar a clientes de proyectos	101	40	
Anticipos a proveedores	48	103	220
Tradentes de fideicomisos	47	393	
Anticipos comisiones en ventas	17	62	64
Intereses por cobrar	8	32	13
Retención IVA	8		
IVA compras	3	7	7
Anticipos a empleados	4	33	52
Cuentas por cobrar por fondeos		435	140
Cuentas por cobrar por canjes		68	
Crédito tributario de impuesto a la renta (Ver Nota 12)		16	23
Cuentas por cobrar empleados			40
Otros	133	89	280
Total	1,210	1,278	839

(1) ***Clientes de fideicomisos liquidados*** - Corresponde a las cuentas por cobrar provenientes de los fideicomisos inmobiliarios que durante el año 2012, fueran reformados a fideicomisos de tenencia. Un detalle de clientes de fideicomisos liquidados es como sigue:

	... Diciembre 31,... 2012 (en miles de U.S. dólares)
Fideicomiso La Esperanza	191
Fideicomiso Pontevedra	148
Fideicomiso La Moya	55
Fideicomiso Versalles	31
Total	425

(2) ***Cuentas por cobrar a terceros*** - Con fecha 21 de diciembre del 2012, se perfeccionó la cesión de las acciones que la compañía mantenía en su subsidiaria RPM Construcciones S.A.. Dicha cesión fue realizada al costo de la inversión presentado en los registros contables de la Compañía, que ascendió a US$416 mil, razón por la cual no se generó ningún tipo de utilidad o pérdida producto de esta transacción. La Administración estima que dicha cuenta será recuperada en el corto plazo, en tal virtud, no ha evaluado posibles efectos relacionados con la valoración adecuada de esta cuenta por cobrar.

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipo es como sigue:

	... Diciembre 31,... 2012	2011	Enero 1, 2011
	(en miles de U.S. dólares)		
Costo o valuación	1,038	1,023	988
Depreciación acumulada	(156)	(113)	(71)
Total	882	910	917
Clasificación:			
Terrenos	255	255	255
Edificios	458	471	484
Equipo de cómputo	25	22	16
Muebles y enseres	20	22	26
Equipo de oficina	24	27	10
Vehículos	100	113	126
Total	882	910	917

Los movimientos de propiedades y equipo son como sigue:

	2012	2011
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	910	917
Adiciones	14	35
Ventas o bajas		
Depreciación	(42)	(42)
Saldos al fin del año	882	910

8.1. Aplicación del costo atribuido

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

	...Enero 1, 2011...		
	Saldo según PCGA anteriores	Ajuste al valor razonable	Costo atribuido
	(en miles de U.S. dólares)		
Terrenos	60	195	255
Equipo de cómputo	23	(7)	16
Muebles y enseres	29	(3)	26
Edificios	431	53	484
Equipo de oficina	11	(1)	10
Vehículos	75	51	126
Total	629	288	917

9. INVERSIONES EN FIDEICOMISOS

Un detalle de inversiones en fideicomisos es como sigue:

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	2012	2011	2011
	(en miles de U.S. dólares)		
Fideicomiso Santa Isabel	787	616	
Fideicomiso La Esperanza	215	948	324
Fideicomiso Toledo II	141	5	
Fideicomiso Alcázar de Córdova	81		
Fideicomiso Alcázar de Pontevedra	79	47	
Fideicomiso Plaza República	58	52	2
Fideicomiso La Moya		1,135	214
Fideicomiso Versalles		508	840
Fideicomiso Sevres II			603
Fideicomiso La Primavera			330
Fideicomiso Génova II		53	221
Otros	39	16	9
Total	1,400	3,380	2,543

10. INVERSIONES EN ACCIONES

Un detalle de inversiones en acciones es como sigue:

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	2012	2011	2011
	(en miles de U.S. dólares)		
RPM Construcciones S.A. (Ver Nota 7)		353	342
Alsacia Enterprises Corp. *(1)*	294	416	139
Total	294	769	481

(1) Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010; constituyen inversiones en acciones en mencionada compañía, las cuales ofrecen rendimientos variables, dependiendo de los resultados obtenidos por la misma. No existe en el corto plazo intensión de la Administración de liquidar o vender este activo financiero, por lo tanto, su valoración ha sido mantenida bajo el modelo de participación.

11. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones a largo plazo es como sigue:

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	2012	2011	2011
	(en miles de U.S. dólares)		
Obligaciones con terceros con vencimientos hasta diciembre de 2013 (octubre 2012 en el 2011 y junio del 2011en el 2010) y que devengan una tasa de interés nominal anual promedio de 11.00% (9.68% en el 2011 y 11.50% en el 2010)	978	1,155	954
Obligaciones con una institución privada con vencimientos hasta julio de 2011 y que devengan una tasa de interés nominal anual promedio de 9.68%			569
Obligación con una institución privada con vencimientos hasta abril 2019 (mayo del 2012 en el 2011) y que devengan una tasa de interés nominal anual promedio de 10.05% (10.21% en el 2011)	233	298	
Obligación con una institución privada con vencimientos hasta julio de 2013 (julio 2012 en el 2011 y julio del 2011 en el 2010) y que devengan una tasa de interés nominal anual promedio de 11.20% (10.84% en el 2011 y 10.83% en el 2010)	230	231	216
Obligación con una institución privada con vencimientos hasta junio de 2015 (octubre del 2011 en el 2010) y que devengan una tasa de interés nominal anual promedio de 9.74% (10.30% en el 2010)	129	127	397
Suman...	*1,570*	*1,811*	*2,136*

Vienen...	*1,570*	*1,811*	*2,136*
Obligación con una institución privada con vencimientos hasta julio del 2011 y que devengan una tasa de interés nominal anual promedio de 11.50%			138
Sobregiros bancarios	1	95	707
Obligaciones por pagar a accionistas sin acuerdo de intereses y sin vencimiento definidos	53	196	55
Obligaciones por pagar con tarjetas de crédito	17	27	5
Total	1,641	2,129	3,041
Menos vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo	(167)	(2,034)	(3,041)
Obligaciones a largo plazo	1,474	95	

12. IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR

12.1. Impuesto a la renta reconocido en los resultados

	2012	2011
	(en miles de U.S. dólares)	
Resultado antes de impuesto a la renta	110	418
Efectos en resultados por adopción de NIIF		(42)
Rentas exentas	(193)	(584)
Gastos no deducibles	530	135
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	32	21
Participación trabajadores atribuibles a ingresos exentos	34	46
Deducciones por pago a trabajadores discapacitados	(6)	(23)
Utilidad gravable (Pérdida)	507	(29)
Impuesto a la renta causado *(1)*	117	
Anticipo calculado *(2)*	52	46
Gasto por impuesto a la renta corriente (el mayor entre 1 y 2)	117	46

(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.

12.2. 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.

13. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	2012	2011	2011
	(en miles de U.S. dólares)		
Remanentes	106		
Cuentas por pagar fideicomisos (Ver Nota 6)	96	1,028	1,372
Cuentas por pagar recaudaciones	78	951	1,841
IVA ventas	37	35	5
Intereses por pagar	27	59	70
Sueldos y beneficios sociales	30	22	48
Fondos por liquidar	9	285	155
Impuestos por pagar	5	12	4
Cuentas por pagar Miguel Mesías		303	
Documentos por pagar		214	
Cuentas por pagar por pérdidas		182	199
Cuentas por pagar por fondeos		156	102
Cuentas por pagar por canjes de proyectos		72	47
Cuentas por pagar por liquidación de cartera			23
Otras cuentas por pagar	509	1,110	134
Total	897	3,429	4,000

14. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Un resumen de cuentas por pagar relacionadas es como sigue:

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	2012	2011	2011
	(en miles de U.S. dólares)		
Alsacia Enterprises Corp.		207	150
RPM Construcciones S.A.	406	1,127	550
Marsella	—	381	—
Total	406	1,715	700

15. PATRIMONIO

15.1 Capital social

Al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 2010; el capital social autorizado consiste de 450,000 acciones de US$1 valor nominal unitario. Un detalle de la composición accionaria es como sigue:

	(en miles de U.S. dólares)
Xavier Esteban Romero Villacreses	214
Álvaro Alejandro Pazmiño Blomberg	214
Juan Francisco Merino	22
Total	450

15.2 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.

15.3 Reserva por valuación

Incluye los valores de las cuentas originadas producto de ajustes para reconocer el Valor Patrimonial Proporcional de los fideicomisos donde la compañía actúa como constituyente, y de las compañías donde se posee participación accionaria, para aquellos casos donde el incremento es producto de una valuación y no de los resultados operativos del fideicomiso o companias.

15.4 Resultados acumulados por adopción de NIIF

Al 1 de enero del 2011, se reconocieron ajustes en utilidades retenidas de US$287 mil resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF. Ver Nota 4.3.1..

16. COMPROMISOS

Durante el año 2012; la compañía realizó reformas a ciertos contratos fiduciarios que posee.

Los fideicomisos reformados fueron el Fideicomiso Mercantil Alcázar de Pontevedra, el Fideicomiso Mercantil La Esperanza, el Fideicomiso Mercantil Versalles y el Fideicomiso Mercantil La Moya.

Con fecha 26 de diciembre de 2012 se suscribieron las reformas a todos los fideicomisos mencionados, en las cuales se establecen que a partir de la fecha indicada, el objeto de los contratos de fideicomiso es de tenencia. Adicionalmente se establece, que los bienes aportados a los fideicomisos de tenencia serán entregados en comodato precario al beneficiario Romero y Pazmiño Ingeniería Inmobiliaria S.A.

17. 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.

18. 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 (15 de marzo del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros (no consolidados) adjuntos.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros (no consolidados) por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros (no consolidados) serán aprobados por la Junta General sin modificaciones.