

EQUIDOR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresadas en USDólares)

A. EQUIDOR S.A.:

Fue inscrita en el Registro Mercantil el 4 de noviembre de 1977, sus actividades principales son el relleno hidráulico de superficies de terrenos, la extracción de materiales para la ejecución de todo tipo de relleno y de proyectos de ingeniería, así como la construcción en general, pudiendo ejecutar todos los actos y celebrar los contratos relacionados con tales actividades.

A partir de abril del 2002, la Compañía inició la construcción de edificios de su propiedad, bajo el régimen de propiedad horizontal, denominado Condo 400, 300 y 200 en el lote No.4, 3 y 2, respectivamente; ubicados en el desarrollo inmobiliario "Puerto Lucía" cantón La Libertad. Actualmente sigue incursionando en la construcción de este tipo de condominios, a través de 6 mini módulos denominados, Jardines Puerto Lucía.

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Reservas para cuentas malas: Se calcula en base al análisis de las cuentas por cobrar clientes al cierre del ejercicio. Durante los dos últimos ejercicios no se ha incrementado esta provisión.

Los inventarios: Están valorados al costo promedio. El valor de estos inventarios no es mayor que el de mercado.

Las propiedades, maquinarias y equipos: Se registran al costo; las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La vida útil estimada de las propiedades, maquinarias y equipos es como sigue:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Muebles y enseres	10
Instalaciones	10
Maquinarias y equipos	10
Vehículos	5
Equipo de computación	3
Edificios	20
Otros activos	-

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:
(Continuación)

Intereses Ganados: Son registrados sobre la base del devengado.

Inversiones a largo plazo: Son registradas al costo de adquisición.

Reconocimiento de Ingresos, Costos y Gastos: Los ingresos y costos derivados de la ejecución de contratos para la construcción son diferidos durante los períodos de construcción y reconocidos a la conclusión de las obras respectivas o cuando se transfieren los derechos obligaciones y riesgos sobre los inmuebles, de acuerdo con el método de Obra terminada.

Los ingresos y gastos: Se contabilizan por el método devengado. Los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan, excepto por los intereses por mora que se contabilizan por el método de caja.

Moneda local. A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. EFECTIVO:

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Caja		8,200.00	7,000.00
Bancos	(1)	874,461.64	755,899.91
		<u>882,661.64</u>	<u>762,899.91</u>

(1) Para el 2011 corresponde a los saldos que se mantienen en bancos locales US\$503,398.42 y del extranjero US\$371,063.22 (En el 2010, en bancos locales US\$210,214.66 y del extranjero US\$545,685.25).

D. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Clientes	(1)	821,485.14	1,406,497.47
Anticipos a proveedores	(2)	91,067.19	9,832.14
Varios	(3)	40,456.36	13,493.60
Compañías relacionadas (Ver Nota Q)		285,987.63	68,878.59
		<u>1,238,996.52</u>	<u>1,498,701.80</u>
Reservas para cuentas malas		<u>(2,756.61)</u>	<u>(2,756.61)</u>
		<u>1,236,239.91</u>	<u>1,495,945.19</u>

(1) Incluye principalmente:

	2011	2010
Clientes – Departamentos Condo 200 Torre A y B		253,634.03
Jardines Puerto Lucia módulos C,D y E	505,560.02	
Interagua C. Ltda.	91,972.25	928,427.41
Reclamo Administrativo M. I. Municipalidad de Guayaquil	222,154.09	222,154.09

D. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR: (Continuación)

- (2) Incluye principalmente US\$43,010.00 y US\$12,324.37 entregados a Correa Hermanos & Asociados S.A. y Aceplast S.A., respectivamente. Para el 2010 correspondieron US\$4,260.61 y US\$3,012.00 entregados a Consorcio Tenac-Santos CMI y a Tecnofrío HM., respectivamente.
- (3) Incluye principalmente US\$987.50 (US\$1,022.48 en el 2010) de préstamos a empleados y obreros y US\$1,999.47 (US\$11,472.31 en el 2010 donde su principal deudor es Gerardy S.A con US\$8,703.77) donde su principal deudor es la Corporación Nacional de Electricidad con US\$998.81.

E. INVENTARIOS:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Materia prima	53,569.30	29,830.05
Repuestos y materiales	63,275.34	44,596.84
Importaciones en tránsito	4,385.00	
Departamentos	180,644.45	
Terrenos para la venta	1,343,617.98	1,343,617.98
	<u>1,645,492.07</u>	<u>1,418,044.87</u>

F. INVERSIONES TEMPORALES:

Institución	Emisión	Vencimiento	Tasa %	Valor Nominal
Banco de la Producción S.A.	28/12/2011	28/03/2012	4.60	250,000.00
Banco de Machala S.A.	28/09/2011	06/01/2012	4.50	250,000.00
				<u>500,000.00</u>

Para el año 2010 correspondían a 250 membresías adquiridas a Nelbacor S.A., las que fueron reclasificadas durante el 2011 a otros activos no corrientes (Ver Nota I).

G. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Seguros		2,672.44
Impuestos pagados por anticipado (1)		327,544.07
Gastos Pagados por anticipado		4,896.18
		<u>335,112.69</u>

Durante el 2011, los impuestos pagados por anticipado fueron reclasificados a otros activos no corrientes (Ver Nota I).

- (1) Para el 2010 incluía principalmente US\$111,451.97 de crédito tributario y US\$92,071.61 de retenciones en la fuente efectuadas por terceros en años anteriores.

H. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:

	Saldo al 1/01/2011	Adiciones	Saldo al 31/12/2011
Instalaciones	784.88		784.88
Maquinarias y equipos	501,848.01		501,848.01
Muebles y enseres	61,966.42		61,966.42
Vehículos	45,148.87		45,148.87
Equipos de Computación	24,774.31	561.00	25,335.31
Edificio	4,539.27	80,000.00	84,539.27
Otros activos	3,493.06		3,493.06
	642,554.82	80,561.00	732,115.82
	(482,597.72)	(36,096.92)	(518,694.64)
Depreciación acumulada	)	)	)
	<u>159,957.10</u>	<u>44,464.08</u>	<u>204,421.18</u>

I. OTROS ACTIVOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Impuestos retenidos años anteriores		289,806.85	
Inventario equipos para la venta	(1)	52,000.00	52,000.00
Inventario de membresías	(2)	690,097.50	690,097.50
Provisión de inventario de membresías			
VNR	(2)	(664,452.00)	(664,452.00)
		<u>367,452.35</u>	<u>77,645.50</u>

(1) Incluye principalmente US\$35,000.00 de la planta de refrigeración, y US\$15,000.00 de equipos de transporte.

(2) Corresponden a 250 membresías adquiridas a Nelbacor S.A., están valoradas en US\$25,645.50.

VNR = Valor neto realizable.

J. OBLIGACIONES BANCARIAS:

Corresponden a operaciones de crédito y contingentes mantenidas en el Banco de la Producción S.A. y Banco de Machala S.A. por US\$61,906.08 y US\$256,658.36, respectivamente. En el 2010 fueron US\$196,056.94 mantenidas únicamente en Banco de la Producción S.A.; a continuación detalle:

Plazo días	Interés %	Inicio	Vencto.	US\$
Banco de la Producción S.A.				
180	9.76	13/07/2011	09/01/2012	7,501.11
180	9.76	10/08/2011	06/02/2012	11,394.97
180	9.76	26/09/2011	30/03/2012	43,010.00
				<u>61,906.08</u>
Banco de Machala S.A.				
360	11.23	01/06/2011	26/02/2012	10,540.90
360	11.23	02/06/2011	27/02/2012	12,046.74
360	11.23	01/06/2011	26/05/2012	109,233.00
360	11.23	02/06/2011	27/05/2012	124,837.72
				<u>256,658.36</u>
Total General de obligaciones bancarias				<u>318,564.44</u>

K. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Proveedores		65,324.46	95,945.38
Compañías relacionadas (Ver Nota R)		16,170.20	32,958.22
Otros		4,334.79	27,573.08
Anticipo de clientes	(1)	218,600.53	146,935.43
Provisiones e impto. a la renta	(2)	49,653.80	78,430.22
Documentos por pagar		1,019.00	264.00
		<u>355,102.78</u>	<u>382,106.33</u>

(1) Incluye principalmente US\$70,000.00 y US\$60,838.77 recibidos de Alfredo Rosado Montes de Oca y Cybernyder S.A., respectivamente. En el 2010 también se incluían US\$42,000.00 de Xavier Humberto Riofrío López.

(2) Corresponden US\$5,725.44 de retenciones de IVA y US\$3,198.71 de retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta. Para el 2010 US\$5,854.85 y US\$2,745.03, respectivamente.

L. CONTRATOS:**Obra Condo 800**

Costos (27,729.32)

Obra Jardines de Puerto Lucía:

Ingresos:

Módulo C 444,315.04

Módulo D 438,250.00

Módulo E 309,700.00

1,164,535.72

Costos:

Áreas exteriores (164,879.79)

Módulo A (17,256.66)

Módulo B (15,308.60)

Módulo C (198,783.44)

Módulo D (214,006.90)

Módulo E (17,466.19)

Módulo F (14,759.38)

Módulo G (15,688.68)

(658,149.61)

506,386.11

M. PASIVOS A LARGO PLAZO:

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Provisión para jubilación/desahucio		180,913.14	156,195.93
Obligaciones largo plazo	(1)	21,907.37	97,401.49
Total pasivo		<u>202,820.51</u>	<u>253,597.42</u>

(1) Corresponde a Obligaciones bancarias con el Produbanco S.A., a continuación detalle:

<u>PLAZO DIAS</u>	<u>INTERES %</u>	<u>INICIO</u>	<u>VENCTO.</u>	<u>US\$</u>
Banco de la Producción S.A. N0. 1328395				
1080	9.76	15/11/2011	30/01/2013	1,912.15
1080	9.76	15/11/2011	30/02/2013	1,916.86
1080	9.76	15/11/2011	30/03/2013	1,953.10
1080	9.76	15/11/2011	30/04/2013	1,959.18
1080	9.76	15/11/2010	30/05/2013	1,975.11
1080	9.76	15/11/2010	30/06/2013	1,987.87
1080	9.76	15/11/2010	30/07/2013	2,010.11
1080	9.76	15/11/2010	30/08/2013	2,023.69
1080	9.76	15/11/2010	30/09/2013	2,036.81
1080	9.76	15/11/2010	30/10/2013	2,058.96
1080	9.76	15/11/2010	30/11/2013	2,073.53
				<u>21,907.37</u>

La compañía mantiene en garantías terreno y construcción de edificios.

N. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS:

Acciones comunes: Representa 2,361,480 acciones – autorizadas emitidas y en circulación con un valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva facultativa: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

Reserva de capital: En esta cuenta se incluyen los saldos de las siguientes cuentas, transferidas al 30 de abril del 2000: Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Pérdidas acumuladas: La Ley de Régimen Tributario Interno, permite la compensación de la pérdida causada en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieron dentro de los cinco primeros períodos impositivos siguientes sin que exceda en cada período el 25% de dichas ganancias.

O. OTROS INGRESOS:

Incluye principalmente intereses ganados por US\$ 71,174.78 (US\$113,826.80 para el 2010).

P. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES:

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad líquida anual antes del impuesto sobre la renta para repartirlo entre sus trabajadores.

La provisión se calcula aplicando la tasa del 24% (25% en el 2010) sobre la utilidad tributable anual. Al 31 de diciembre del 2011 el cálculo fue como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Utilidad contable:	100,131.49	42,917.49
Menos:		
Participación de los trabajadores en las utilidades	15,019.72	6,437.62
Mas:		
Gastos no deducibles	859.97	47,007.38
Saldo de retención no aplicada año 2007	7,607.06	
Provisión jubilación patronal empleados menores a 10 años	5,746.04	
	<u>99,324.84</u>	<u>83,487.25</u>
Impuesto a la renta 24% (25% año 2010)	23,837.96	20,871.81
Saldo del Impuesto a la Renta mínimo	<u>13,061.53</u>	<u>13,827.51</u>
	<u>36,899.49</u>	<u>34,699.32</u>
Menos:		
Anticipo impuesto a la renta pagado	28,846.44	16,197.24
Retenciones en la fuente	6,762.25	8,053.04
Saldo	<u>1,290.80</u>	<u>10,449.04</u>

Q. TRANSACCIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS:

Los saldos con relacionadas no tienen fecha de vencimiento definida, ni generan intereses y al cierre de cada ejercicio económico fueron:

Cuentas por cobrar:

	Saldo al 01/01/2011	Pagos/Cobros realizados	Compensaciones y/o reembolsos	Saldo al 31/12/2011
Equivia S.A	15,186.22		(15,179.96)	6.26
Carolpuerto S.A	3,892.51			3,935.92
Puertocar S.A	6.92			6.92
Prosur S.A	9,385.62		6,816.05	16,201.67
Inmobiliaria Marcarmi S.A	634.63			634.63
Nelbacor S.A.	6,477.19	15,556.47	241,312.84	263,346.50
ImpucaS.A	1,008.00		12.00	1,020.00
Berenice S.A	835.93			835.93
	<u>37,427.02</u>	<u>15,556.47</u>	<u>233,004.34</u>	<u>285,987.83</u>

Q. TRANSACCIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS: (Continuación)

Cuentas por pagar:

	Saldo al 01/01/2011	Pagos/Cobros realizados	Compensaciones y/o reembolsos	Saldo al 31/12/2011
Administradora Prenel S.A.	26,317.20	22,628.72	(34,655.96)	14,289.96
Barbaseti S.A.	6,641.02	823.36	(5,584.14)	1,880.24
	<u>32,958.22</u>	<u>23,452.08</u>	<u>(40,240.10)</u>	<u>16,170.20</u>

R. ACUERDO DE SERVICIOS TÉCNICOS CON INTERAGUA C. LTDA.:

Celebrado el 6 de abril del 2001 cuyo objeto es proporcionar servicios técnicos y otros similares en relación al acuerdo de concesión entre ECAPAG e Interagua para el suministro del servicio de agua potable a la población del cantón Guayaquil.

El alcance de los servicios es tener a disposición de la Concesionaria:

- Técnicas, conocimientos, experiencia y habilidades requeridas para el desarrollo y operación de la concesión.
- Suficiente personal para llevar a cabo los asuntos señalados en el literal anterior.
- Otros.

Estimación para la provisión de servicios.- La Concesionaria deberá pagar dentro de los 30 días al finalizar cada período de 6 meses de cada año de contrato, el 50% de la tarifa base (US\$300,000.00) en consideración por los servicios, caso contrario pagará un interés por año equivalente a la tasa Libor más el 2 por ciento. La Concesionaria deberá reembolsar al contratista los costos dentro de los 28 días al final de cada mes calendario, sujeto a recibo con soporte de documentación.

El 3 de agosto de 2011 se suscribió la segunda enmienda al Contrato de servicios técnicos; la tarifa anual es de US\$215,000.00.

S. RECLAMO ADMINISTRATIVO CON EL SRI (SERVICIO DE RENTAS INTERNAS):

La administración varios años atrás decidió efectuar un reclamo administrativo al SRI, por la devolución de las retenciones en la fuente respecto a los años 1998, 2000 y 2001, el cual tuvo una sentencia favorable a Equidor, ordenando al SRI se emitan notas de crédito por dichos valores con sus intereses de ley correspondientes.

T. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009, a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, el que comenzó en el año 2010 y concluye en el 2012.

T. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF: (Continuación)

A partir del 1 de enero del 2011 la Compañía adopta las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

Conforme lo exigido por la Superintendencia de Compañías, la información contenida al 1 de enero del 2011 se presenta ajustada para efectos comparativos con la información al 31 de diciembre del 2011. El efecto de esta disposición frente a los requerimientos de NIIF 1, no afectan la presentación razonable de los estados financieros.

Los principales criterios adoptados en el periodo de transición son los siguientes:

- Las propiedades, terrenos, edificios, maquinarias y equipos no se han revaluado.
- Se efectuó una revisión de las cuentas contables y se ajustaron a su valor razonable.

A continuación los ajustes efectuados:

	Saldo al 31/12/2010	Ajustes NIIFs	Saldo NIIFs al 1/01/2011
<u>ACTIVO</u>			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo	762,899.91		762,899.91
Documentos y cuentas por cobrar	1,494,946.38	998.81	1,495,945.19
Inventarios	983,976.71	434,068.16	1,418,044.87
Inversiones temporales	690,097.50	(690,097.50)	218,455.62
Gastos pagados por anticipado	335,112.69		335,112.69
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	4,267,033.19	(255.030.53)	4,012.002.66
PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS	758,851.93	(598,894.83)	159,957.10
CONTRATOS	218,455.62		218,455.62
OTROS ACTIVOS	70,947.81	6697.69	77,645.50
TOTAL ACTIVO	5,315,288.55	(847,227.67)	4,468,060.88
<u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVO CIRCULANTE:			
Obligaciones bancarias	196,056.94		196,056.94
Documentos y cuentas por pagar	382,106.33		382,106.33
Porción Corriente del pasivo a largo plazo	306,613.29		306,613.29
TOTAL PASIVO CIRCULANTE	884,776.56		884,776.56
PASIVOS A LARGO PLAZO	253,597.42		253,597.42
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS			
Acciones comunes	2,361,480.00		2,361,480.00
Reservas	2,171,663.81		2,171,663.81
Pérdidas acumuladas	(356,229.24)	(847,227.67)	(1,203,456.91)
TOTAL INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	4,176,914.57	(847,227.67)	3,329,686.90
TOTAL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	5,315,288.55	(847,227.67)	4,468,060.88

U. HECHOS SUBSECUENTES:

A la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre del 2011, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.