

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de RPM Construcciones S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de RPM Construcciones 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

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

Responsabilidad del Auditor

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

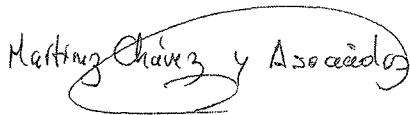
Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación.

Bases para Calificar la Opinión

De acuerdo con disposiciones legales vigentes en el Ecuador, la Compañía debió realizar la conversión de sus estados financieros 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 al 31 de diciembre del 2012 y los saldos a esta fecha son razonables. Sin embargo, cierta información detallada de los estados financieros 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.

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 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de la compañía RPM Construcciones 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.



Quito, Marzo 15, 2013
Registro No. 649



Rocío Martínez
Licencia No. 26171

RPM CONSTRUCCIONES S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
(en miles de U.S. dólares)				
ACTIVOS CORRIENTES:				
Caja y bancos	5	100	61	8
Inversiones temporales			5	3
Cuentas por cobrar comerciales	6	118	706	191
Cuentas por cobrar por reembolso de gastos			91	115
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	7	<u>609</u>	<u>3,676</u>	<u>2,692</u>
Total activos corrientes		<u>827</u>	<u>4,539</u>	<u>3,009</u>
EQUIPOS:	8	<u>154</u>	<u>149</u>	<u>121</u>
OTROS ACTIVOS:		<u>54</u>	—	—
TOTAL		<u>1,035</u>	<u>4,688</u>	<u>3,130</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>				
PASIVOS CORRIENTES:				
Participación a empleados		21	27	16
Impuesto a la renta	9	49		25
Cuentas por pagar relacionadas			542	388
Cuentas por pagar fideicomisos	10		1,036	501
Cuentas por pagar proveedores de fideicomisos		25	331	
Canjes a proyectos			260	
Fondo de obra	11	227	1,435	659
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	12	<u>154</u>	<u>125</u>	<u>481</u>
Total pasivos corrientes		<u>476</u>	<u>3,756</u>	<u>2,070</u>
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO		<u>58</u>	<u>74</u>	<u>531</u>
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES		<u>49</u>	<u>459</u>	<u>254</u>
PATRIMONIO:	13			
Capital		200	1	1
Reservas		6		
Resultados acumulados		208	360	236
Resultados acumulados por adopción de NIIF	13.3	<u>38</u>	<u>38</u>	<u>38</u>
Total patrimonio		<u>452</u>	<u>399</u>	<u>275</u>
TOTAL		<u>1,035</u>	<u>4,688</u>	<u>3,130</u>

Ver notas a los estados financieros


Guillermo Maggio del Pozo
Gerente General
Fabiola Cifuentes
Contadora

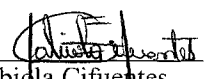
RPM CONSTRUCCIONES S.A.

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

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
INGRESOS POR SERVICIOS:		1,165	981
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos de administración		1,072	800
Gastos de financieros		6	18
Impuesto a la renta	9	65	43
Participación a empleados		21	27
Otros ingresos neto		<u>(52)</u>	<u>(31)</u>
Total gastos de operación		<u>1,112</u>	<u>857</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>53</u>	<u>124</u>

Ver notas a los estados financieros


Guillermo Maggio del Pozo
Gerente General


Fabiola Cifuentes
Contadora

RPM CONSTRUCCIONES S.A.

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

	Capital <u>Social</u>	<u>Reservas</u>	Resultados <u>acumulados</u>	Resultados acumulados por adopción de NIIF's	<u>Total</u>
			... (en miles de U.S. dólares) ...		
Saldos al 1 de enero de 2011	1		236	38	275
Resultado integral del año	—	—	<u>124</u>	—	—
Saldos al 31 de diciembre de 2011	1		360	38	399
Capitalizaciones	199		(199)		
Apropiación de reservas		6	(6)		
Resultado integral del año	—	—	<u>53</u>	—	<u>53</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	<u>200</u>	<u>6</u>	<u>208</u>	<u>38</u>	<u>452</u>

Ver notas a los estados financieros


Guillermo Maggio del Pozo
Gerente General


Fabiola Cifuentes
Contadora

RPM CONSTRUCCIONES S.A.

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	1,165	981
Pagado a proveedores	(1,079)	(1,110)
Otros ingresos	46	13
Participación a empleados	(27)	(16)
Impuesto a la renta	<u>(16)</u>	<u>(68)</u>
Flujo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>89</u>	<u>(200)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de equipos	(32)	(50)
Incremento de deudas por cobrar a fideicomisos	<u> </u>	<u>(1,499)</u>
Flujo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(32)</u>	<u>(1,549)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
(Disminución) Incremento de deudas a largo plazo	(23)	1,804
(Disminución) Incremento en inversiones a largo plazo	<u>5</u>	<u>(2)</u>
Flujo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento	<u>(18)</u>	<u>1,802</u>
CAJA Y BANCOS:		
Incremento neto en caja y bancos	39	53
Saldo al comienzo del año	<u>61</u>	<u>8</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>100</u>	<u>61</u>

(Continúa...)

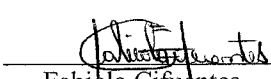
RPM CONSTRUCCIONES S.A.

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Resultado integral del año	53	124
Ajustes para conciliar el resultado integral con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación de equipos	27	22
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	91	24
Otras cuentas por pagar	(125)	(356)
Participación a empleados	(6)	11
Impuesto a la renta	<u>49</u>	<u>(25)</u>
FLUJO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>89</u>	<u>(200)</u>

Ver notas a los estados financieros


Guillermo Maggí del Pozo
Gerente General


Fabiola Cifuentes
Contadora

RPM CONSTRUCCIONES S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

RPM Construcciones S.A. es una empresa constituida en el Ecuador, cuya actividad principal es el diseño, planificación, construcción y mantenimiento de edificaciones, edificios, urbanizaciones, inmuebles, carreteras, entre otras obras civiles.

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 contratista.

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. Equipos

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

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

El costo de equipos 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 equipos 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 equipos 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>
Vehículos de trabajo	20
Vehículos administrativos	10
Maquinaria	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 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. En tal virtud, las vidas útiles detalladas en el párrafo anterior, corresponden a las vidas útiles totales para una determinada clase de activo.

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 equipos; 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; de acuerdo a la clasificación otorgada por la Administración.

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.

3.9. *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

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.

3.12. 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 prestación de servicios de construcción se reconocen en base a la prestación del servicio, evidenciados en planillas de avance de obra.

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:

<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 (NIIF). La Compañía ha aplicado la Sección 35 de las 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 las 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 equipos 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.

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,	Enero 1,
	(en miles de U.S. Dólares)	
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	346	237
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>		
Costo atribuido de equipos (1)	43	28
Valor razonable de pasivos financieros (2)	<u>10</u>	<u>10</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>399</u>	<u>275</u>

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

- (1) **Costo atribuido de equipos:** Al 31 de diciembre de 2010 los efectos de la valuación generaron un incremento en los saldos de equipos de US\$28 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 equipos y utilidades retenidas por US\$43 mil.
- (2) **Valor razonable de pasivos financieros:** Al 31 de diciembre del 2010 y 2011, el efecto de reconocimiento y valoración adecuados de pasivos financieros, fue una disminución de estos en US\$10 mil, y un incremento en utilidades retenidas en mencionad 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	109
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>	
Depreciación de equipos (1)	<u>15</u>
Resultado integral de acuerdo a NIIF	<u>124</u>

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

- (1) **Depreciación de equipos:** Al 31 de diciembre de 2011 los efectos de la valuación generaron una disminución en el gasto por depreciación por US\$15 mil.

5. CAJA Y BANCOS

Un resumen de caja y bancos es como sigue:

	... Diciembre 31,... <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Caja		2	1
Banco Pichincha	<u>100</u>	<u>59</u>	<u>7</u>
Total	<u>100</u>	<u>61</u>	<u>8</u>

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	... Diciembre 31,... <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Portal de Capri			120
La Esperanza		303	
La Moya		164	118
Alcázar de Pontevedra		78	
Altos de Conocoto	95	73	
Plaza República	8	79	62
Torres Santa Isabel	7		
Versalles		1	10
Otros menores	8	8	6
Anticipo de clientes	—	—	(125)
Total	<u>118</u>	<u>706</u>	<u>191</u>

7. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	... Diciembre 31,... <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Compañías relacionadas:			
Administración		1,172	8
Fideicomiso La Esperanza		185	62
Fideicomiso Plaza Republica (Aqua)		4	
Romero y Pazmiño Ingeniería Inmobiliaria S.A.	406		162
Alsacia			143
Fideicomiso La Moya			105
Fideicomiso Versalles			12
Crédito tributario de IVA e impuesto a la renta	135	168	80
Pasan...	541	1,529	572

<i>Vienen...</i>	541	1,529	572
Anticipos a proveedores	51	930	1,078
Cuentas por cobrar por reembolsos		434	491
Retenciones en garantía		298	204
Programas y licencias	10		
Cuentas por cobrar por fondeo		166	88
Cuentas por cobrar por pérdida		83	77
Cuentas por cobrar pagos La Moya		50	
Otras menores	<u>7</u>	<u>186</u>	<u>182</u>
Total	<u>609</u>	<u>3,676</u>	<u>2,692</u>

Al 31 de diciembre del 2012, la compañía presenta los saldos depurados por transacciones con los fideicomisos donde participa como contratista, 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.

8. EQUIPOS

Un resumen de equipos es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Costo o valuación	251	219	169
Depreciación acumulada	<u>(97)</u>	<u>(70)</u>	<u>(48)</u>
Total	<u>154</u>	<u>149</u>	<u>121</u>
<i>Clasificación:</i>			
Vehículos	116	132	109
Muebles y enseres	14		
Equipo de oficina	10	6	1
Maquinaria	8	8	10
Equipos de computación	<u>6</u>	<u>3</u>	<u>1</u>
Total	<u>154</u>	<u>149</u>	<u>121</u>

Los movimientos de equipos son como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	149	121
Adiciones	32	50
Depreciación	<u>(27)</u>	<u>(22)</u>
Saldos al fin del año	<u>154</u>	<u>149</u>

8.1. Aplicación del costo atribuido

Al 1 de enero del 2011, los valores razonables utilizados como costo atribuido para 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> (en U.S. dólares)	Costo <u>atribuido</u>
Vehículos	80	29	109
Muebles y enseres			
Equipo de oficina	1		1
Maquinaria	11	(1)	10
Equipos de computación	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>1</u>
Total	<u>93</u>	<u>28</u>	<u>121</u>

9. IMPUESTO A LA RENTA

9.1. 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> (en miles de U.S. dólares)	<u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)
Resultado antes de impuesto a la renta	139	179
Efectos en resultados por adopción de NIIF		15
Rentas exentas		
Pagos a trabajadores discapacitados	(5)	
Gastos no deducibles	<u>170</u>	<u>27</u>
Utilidad gravable	304	221
Impuesto a la renta causado (1)	<u>65</u>	<u>43</u>
Anticipo calculado (2)	<u>16</u>	<u>11</u>
Gasto por impuesto a la renta corriente (el mayor entre 1 y 2)	<u>65</u>	<u>43</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.

9.2. 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.

10. CUENTAS POR PAGAR FIDEICOMISOS

Un resumen de cuentas por pagar fideicomisos es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	<u>2011</u> Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Fideicomiso La Moya	389	157
Fideicomiso Pontevedra	284	
Fideicomiso Altos de Conocoto	163	36
Fideicomiso La Esperanza	152	
Fideicomiso Versalles	29	308
Fideicomiso Plaza República	18	
Fideicomiso Alcázar de Bellavista	<u>1</u>	<u>—</u>
Total	<u>1.036</u>	<u>501</u>

Al 31 de diciembre del 2012, la compañía presenta los saldos depurados por transacciones con los fideicomisos donde participa como contratista, 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.

11. FONDO DE OBRA

Un resumen de fondo de obra es como sigue:

	... Diciembre 31,... <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Fideicomiso Altos de Conocoto	134		
Fideicomiso La Esperanza		1,024	350
Fideicomiso Plaza República	<u>93</u>	<u>411</u>	<u>309</u>
Total	<u>227</u>	<u>1,435</u>	<u>659</u>

12. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	... Diciembre 31,... <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Proveedores locales			222
Beneficios sociales	15	16	29
Depósitos no identificados	18	27	18
Cuentas por pagar Roberto Villacreces		25	29
Retenciones IVA e impuesto a la renta	52	49	63
Otras cuentas por pagar	16	8	69
Costos directos La Esperanza			51
Proveedores fidecomisos liquidados	<u>53</u>	—	—
Total	<u>154</u>	<u>125</u>	<u>481</u>

13. PATRIMONIO

13.1. Capital social

Con fecha 13 de diciembre del 2012 se suscribió la escritura de aumento de capital por US\$199 mil, con lo cual, al cierre del período 2012, el capital social consiste de 200,000 acciones de US\$1 valor nominal unitario.

Con fecha 21 de diciembre del 2012, se perfeccionó la cesión de las acciones que la matriz Romero y Pazmiño Ingeniería Inmobiliaria S.A. mantenía en la Compañía, a favor de la compañía de nacionalidad estadounidense Paraná LLC. En tal virtud, la composición accionaria al cierre del año 2012 se presenta como sigue:

<u>Accionista</u>	<u>Número de acciones</u>
Paraná LLC	190,000
Oswaldo Guillermo Maggio del Pozo	<u>10,000</u>
Total	<u>200,000</u>

13.2. 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.

13.3. Resultados acumulados por adopción de NIIF

Al 1 de enero del 2011, se reconocieron ajustes en utilidades retenidas de US\$38 mil resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF. Ver Nota 4.3.1..

14. COMPROMISOS

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

- **Contrato de Construcción Fideicomiso Plaza República** - Con fecha 8 de septiembre de 2010, la Compañía celebró un contrato de construcción con el Fideicomiso Plaza República, mediante el cual la compañía RPM Construcciones realizará la construcción del proyecto inmobiliario del Edificio “Torre Elemento Aqua”.

El plazo de ejecución es de 24 meses contados a partir del 9 de septiembre del 2010 improrrogables.

En el caso de que la obra no concluyera dentro del plazo establecido por razones del constructor, éste deberá concluir la obra en su totalidad, sin que ello implique el pago de honorarios adicionales. Las partes de común acuerdo establecen que en caso de demora en la entrega de la obra, se aplicará al constructor, una multa equivalente al 1% por mil del valor total del contrato, por cada semana de retraso; este valor no podrá exceder el 5% del valor total del presente contrato.

- **Contrato de Construcción Fideicomiso Alcázar de Toledo II** - Con fecha 6 de mayo de 2011, la Compañía celebró un contrato de construcción con el Fideicomiso Alcázar de Toledo II, mediante el cual la compañía RPM Construcciones desempeñará las funciones de ejecutor y constructor de obra.

El plazo de ejecución es de 12 meses contados a partir de que la Junta del Fideicomiso declare alcanzado el punto de equilibrio teniendo un periodo de gracia adicional de 12 meses improrrogables.

- **Contrato de Construcción Fideicomiso Mercantil La Moya II** - Con fecha 1 de octubre de 2011, la Compañía celebró un contrato de construcción con el Fideicomiso Mercantil La Moya II, mediante el cual la compañía RPM Construcciones se compromete a construir el Proyecto Inmobiliario bajo el sistema de Administración Delegada por el cual la construcción se realizará al costo de la obra más un valor fijo mensual como honorario por la delegación encomendada. Por lo tanto el constructor actuará como mandatario para la ejecución del proyecto, esto implica que todos los comprobantes de venta autorizados deberán estar emitidos a nombre del fideicomiso.

El plazo de duración de este contrato es de 18 meses a partir de la fecha de suscripción del contrato.

- **Contrato de Construcción “Compraventa segunda etapa” Fideicomiso Altos de Conocoto** - Con fecha 1 de octubre de 2011, la Compañía celebró un contrato de construcción con el Fideicomiso Mercantil Altos de Conocoto, mediante el cual la compañía RPM Construcciones se compromete a construir un proyecto inmobiliario bajo la modalidad de Contrato de Compra Venta y Obra por el cual el fideicomiso entregará los recursos al constructor vía anticipo, y este entregará de forma periódica al fideicomiso la factura y la planilla de avance de obra correspondiente, debidamente aprobada por gerencia de proyecto y fiscalización.

El plazo de duración de este contrato es de 13 meses a partir del contrato.

- **Contrato de Construcción Fideicomiso Alcázar de Burgos** - Con fecha 5 de mayo de 2012, la Compañía celebró un contrato de construcción con el Fideicomiso Alcázar de Burgos, mediante el cual la compañía RPM Construcciones desempeñará las funciones de ejecutor y constructor de obra.

El plazo de ejecución es de 30 meses contados a partir de que la Junta del Fideicomiso declare alcanzado el punto de equilibrio teniendo un periodo de gracia adicional de 6 meses improrrogables.

- **Contrato de Construcción Fideicomiso Torres Santa Isabel** - Con fecha 27 de junio de 2012, la Compañía celebró un contrato de prestación de servicios técnicos de construcción con el Fideicomiso Torres Santa Isabel, mediante el cual la compañía RPM Construcciones desarrollará un proyecto inmobiliario consistente en dos torres de ocho pisos y dos subsuelos denominado Torres Santa Isabel.

15. 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.

16. 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 adjuntos.

17. 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 la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General sin modificaciones.