

PRABYC INGENIEROS LTDA. - SUCURSAL ECUADOR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (con cifras comparativas del 2011)

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES

Prabyc Ingenieros Limitada es una sociedad constituida bajo las leyes Colombianas y fue autorizada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 02.QIJ.1897 del 23 de mayo del 2002 a operar en el Ecuador a través de una Sucursal desde el año 2002.

El objeto de la Sucursal en el Ecuador es la realización por cuenta propia o ajena de proyectos, estudios, ejecución y construcción de toda clase de edificios, obras de urbanismo y prestación de servicios en las ramas de ingeniería y/o arquitectura.

Las principales operaciones realizadas durante el año 2012 fueron la prestación de servicios por planificación arquitectónica, gerencia de proyectos y servicios de construcción principalmente a los fideicomisos Sierra Alta y Plaza del Bosque sobre los cuales la Sucursal es Constituyente/Beneficiario del 100% de los derechos fiduciarios de los mismos.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad que sigue la Sucursal están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

a. Preparación de los estados financieros

Los registros contables de la Sucursal de los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares estadounidenses.

La Sucursal prepara sus estados financieros y llevan sus registros de contabilidad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accountig Standars Board ("IASB").

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el marco conceptual de las NIIF.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.
(Continuación).

b. Efectivo y Equivalentes

La política es considerar el efectivo y equivalente del efectivo los saldos en caja, en bancos, los depósitos a plazos en entidades financieras y otras inversiones de corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos. (Véase nota 3)

c. Cuentas por cobrar comerciales

La política contable de la Sucursal es reconocer las cuentas por cobrar comerciales a su valor justo y posteriormente medirlas a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Se constituye una provisión por el deterioro de las cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Sucursal no podrá cobrar todos los montos adeudados de acuerdo con las condiciones de las cuentas por cobrar. Se considera que la presencia de dificultades financieras del deudor y el incumplimiento o demora en el pago (cuentas vencidas por más de noventa días) son indicadores de que la cuenta por cobrar ha sufrido un deterioro. El monto de la provisión es el valor en libros del activo. (Véase Notas 4)

d. Inmovilizado material

Se muestran a su valor revalorizado, que es su valor razonable, en el momento de la revalorización, menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las revalorizaciones se realizan cada dos años para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable en la fecha del balance. (Véase Nota 9).

El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del inmovilizado material, como también los intereses por financiamiento directa o indirectamente relacionados con ciertos activos calificados. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a la inversión vayan a fluir a la sucursal y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenciones y son registrados en el estado de resultados integrales cuando son incurridos.

Los valores y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes al momento de producirse su venta o retiro.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

e. Pasivos financieros

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente al valor justo de los recursos obtenidos, menos los costos incurridos directamente atribuibles a la transacción. Tras su reconocimiento inicial, se valorizan a su "costo amortizado". La diferencia entre el valor neto recibido y el valor a pagar es reconocida durante el período de duración del préstamo usando el método del "tipo de interés efectivo". Los intereses pagados y devengados que corresponden a pasivos financieros utilizado en el financiamiento de sus operaciones se registran en el estado de resultados integrales en la cuenta "Costos financieros".

Los intereses pagados y devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en actividades de inversión de activos calificables se registran en el estado de situación financiera en la cuenta del activo calificable que corresponda hasta el momento en que el activo calificable se encuentre disponible para su uso.

Prabyc Ingenieros Ltda. - Sucursal Ecuador clasifica sus pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos en las siguientes categorías:

- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar documentados adeudados a acreedores. Se presentan en el activo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros, los cuales son presentados en el activo no corriente.

f. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a las ganancias del ejercicio comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados por función, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, en otros resultados integrales o provienen de una combinación de negocios.

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto vigente para el año 2012 que es del 23% sobre la utilidad gravable. (Véase Notas 12, 16 y 19)

El impuesto a la renta diferido es registrado para reconocer el efecto de las diferencias temporales entre la base tributaria de los activos y pasivos y sus respectivos saldos en los estados financieros, aplicando la legislación y la tasa del impuesto vigente. Los impuestos diferidos activos son reconocidos en la medida que exista razonable expectativa de su realización.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

Para determinar el impuesto diferido se utiliza la tasa de impuesto que, de acuerdo con la legislación tributaria vigente, se debe aplicar en el año en que los activos y pasivos por impuestos diferidos serán realizados o liquidados. En consecuencia, los efectos futuros de cambios en la legislación tributaria vigente o en las tasas de impuestos deberán ser reconocidos en los impuestos diferidos a partir de la fecha en que la ley que aprueba dichos cambios sea publicada.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas diferencias. (Véase Nota 12)

g. Ingresos Ordinarios

Los ingresos ordinarios, incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de servicios en el curso ordinario de las actividades de la Sucursal. Los ingresos ordinarios se presentan netos de impuestos a las ventas, devoluciones y descuentos.

La Sucursal reconoce el ingreso cuando su monto puede ser medido confiablemente, cuando es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la sucursal y se hayan cumplido los criterios específicos que aplican a las actividades de la sucursal, según se describe debajo. Se considera que el monto del ingreso no ha sido determinado de manera confiable hasta que todas las contingencias relacionadas con la prestación del servicio hayan sido superadas.

Los ingresos de la Sucursal son reconocidos de la siguiente forma:

Registro de ingresos por conceptos de servicios de gerencia técnica y planificación arquitectónica: La Sucursal mantiene suscritos contratos de precio fijo, por gerencia técnica y planificación arquitectónica y tanto sus ingresos y costos son estimados con fiabilidad.

Registro de ingresos por servicios de construcción: Los ingresos por servicios de construcción son reconocidos utilizando el método del porcentaje de terminación, mediante el cual la Sucursal reconoce los ingresos a lo largo de los períodos contables en los que se lleve a cabo la ejecución del contrato, para lo cual elabora y envía planillas con los ingresos a ser facturados al cliente de acuerdo a los avances de obra de cada proyecto.

h. Beneficios a empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

La totalidad de las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en el estado de resultados integral. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados. (Véase Notas 13 y 14)

- i. Nuevas Normas e Interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente

| Nuevas NIIF | Fecha de aplicación obligatoria |
|--|--|
| NIIF 9. Instrumentos financieros | Periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2015. |
| NIIF 10. Estados financieros consolidados | Periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2013. |
| NIIF 11. Acuerdos conjuntos | Periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2013. |
| NIIF 12. Revelaciones de participaciones en otras entidades. | Periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2013. |
| NIC 27. (2011) Estados financieros separados. | Periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2013. |
| NIC 28. (2011) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos | Periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2013. |
| NIIF 13. Mediciones de valor razonable | Periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2013. |
| NIC 1. Presentación de estados financieros - Presentación de componentes de otros resultados integrales. | Periodos anuales iniciados en o después del 1° de julio de 2012. |
| NIC 19. Beneficios a los empleados (2011) | Periodos anuales iniciados en o después del 1° de julio de 2013. |

| Enmiendas a NIIF | Fecha de aplicación obligatoria |
|--|--|
| NIC 32. Instrumentos financieros: Prestación - Aclaración de requerimientos para el neto de activos y pasivos financieros | Periodos anuales iniciados en o después del 1° de julio de 2014. |
| NIIF 7. Instrumentos financieros: Revelaciones - Modificaciones a revelaciones acerca de neto de activos y pasivos financieros | Periodos anuales iniciados en o después del 1° de julio de 2013. |

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

| Enmiendas a NIIF | Fecha de aplicación obligatoria |
|---|--|
| NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 Estados financieros consolidados. Acuerdos, conjuntos y revelaciones de participaciones en otras entidades - Guías para la transición | Periodos anuales iniciados en o después del 1° de julio de 2013. |
| Entidades de Inversión - Modificación a NIIF 10, Estados financieros consolidados; NIIF 12. Revelaciones de participaciones en otras entidades y NIC 27 Estados financieros separados | Periodos anuales iniciados en o después del 1° de julio de 2014. |

La Administración de la sucursal estima que la futura adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de Prabyc Ingenieros Limitada - Sucursal Ecuador.

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo como se muestran en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

| | <u>2012</u> <u>US\$</u> | <u>2011</u> <u>US\$</u> |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Cajas chicas | 1.425 | 700 |
| Bancos | 61.661 | 2.805 |
| Total efectivo y equivalentes | <u>63.086</u> | <u>3.505</u> |

NOTA 4 - DEUDORES COMERCIALES

| Cuentas por cobrar clientes al 31 de | <u>2012</u> <u>US\$</u> | <u>2011</u> <u>US\$</u> |
|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Fideicomiso Torre Sansiro | 38.020 (a) | 4.839 |
| Sinopec Internacional | - | 784 |
| Edificio ABC | 102 | - |
| Total cartera | <u>38.122</u> | <u>5.623</u> |

NOTA 4 - DEUDORES COMERCIALES
(Continuación)

- (a) Cliente con el cual la Sucursal mantenía suscrito un contrato de construcción, el saldo corresponde a planillas facturadas por reposición de gastos y servicios de construcción los mismos fueron recuperados en enero del 2013.

NOTA 5 - ANTICIPO A PROVEEDORES

Los anticipos a proveedores al 31 de diciembre comprenden:

| | 2012 | | 2011 |
|-----------------------|-------------|--|-------------|
| | <u>US\$</u> | | <u>US\$</u> |
| Moyano Carrasco César | 26.886 | | - |
| Ucircuits Cia. Ltda. | 23.818 | | - |
| Salazar Cadena Pablo | 8.431 | | - |
| Rios Mora Francisco | 6.257 | | - |
| Montaluisa Maignushca | | | |
| Luis | 2.852 | | - |
| Otros menores | 9.453 | | 5.853 |
| | ----- | | ----- |
| | 77.697 (a) | | 5.853 |
| | ===== | | ===== |

- (a) Corresponden a anticipos a sus proveedores para la adquisición de bienes y servicios destinados a los proyectos de construcción que se encuentra desarrollando, los mismos que serán liquidados con la recepción de los bienes y servicios y presentación de planillas aprobadas por el Fideicomiso.

NOTA 6 - COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2011, se mantienen cuentas por cobrar y pagar con sus partes (constituyentes, beneficiarios, accionistas) y compañías relacionadas, a continuación el detalle:

| | 2012 | | 2011 |
|--------------------------------------|-------------|--|-------------|
| | <u>US\$</u> | | <u>US\$</u> |
| <u>CUENTAS POR COBRAR</u> | | | |
| <u>Compañías relacionadas</u> | | | |
| Fideicomiso Sierra Alta | 239.903 (a) | | - |
| Fideicomiso Plaza del Bosque | 91.900 (a) | | 1.224.878 |
| Plusbienes S.A. | 43.698 (b) | | 3.661 |
| <u>Compañías relacionadas</u> | | | |
| Edificar Prabyc ABC | 62.257 (c) | | 64.323 |
| Fideicomiso ABC | - | | 69.435 |
| | ----- | | ----- |
| | 437.758 | | 1.362.297 |
| <u>Partes relacionadas</u> | | | |
| Diego Prada | 38.733 (d) | | - |
| | ----- | | ----- |
| | 476.491 | | 1.362.297 |
| | ===== | | ===== |

NOTA 6 - COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS
(Continuación)

| | 2012 | | 2011 |
|--------------------------------------|------------------|-----|------------------|
| | <u>US\$</u> | | <u>US\$</u> |
| <u>CUENTAS POR PAGAR</u> | | | |
| <u>Compañías relacionadas</u> | | | |
| Plaza del Bosque | 203.120 | (e) | 476.762 |
| Sierralta | 238.000 | (e) | 280.733 |
| Prabyc Ingenieros Ltda.- Colombia | 1.112.623 | (f) | 240.689 |
| Corporación Hattin Ltda. | 1.778.914 | (g) | 1.214.494 |
| | ----- | | ----- |
| | 3.332.657 | | 2.212.678 |
| <u>Partes relacionadas</u> | | | |
| Diego Prada | 65.947 | (h) | - |
| | ----- | | ----- |
| | 65.947 | | - |
| | ----- | | ----- |
| | <u>3.398.604</u> | | <u>2.212.678</u> |

- (a) Al 31 de diciembre del 2012 representa el saldo pendiente de cobro por la facturación de planillas de reposición de gastos y servicios de construcción. , valores liquidados en el mes de enero del 2013 (Véase nota 17)
- (b) Corresponde al préstamo entregado a Plusbienes S.A. para capital de trabajo, cabe indicar que Prabyc Ingenieros Ltda. es dueña del 50% de esta compañía. (Véase Nota 11)
- (c) Corresponde al saldo de la inversión en el fideicomiso Edificar Prabyc ABC y se liquidará cuando Edificar Prabyc Constructores entreguen las bodegas a cada socio, pues en la liquidación del Fideicomiso ABC se restituyó las 36 bodegas a Edificar de las cuales 18 bodegas tienen que ser traspasadas a Prabyc Ingenieros Cía. Ltda., cabe indicar que no se mantiene ningún documento que sustente la recuperación de este valor.
- (d) Corresponde a valores que la compañía le ha dado cancelando al Sr. Diego Prada Apoderado Legal de Prabyc Ingenieros Cía. Ltda.
- (e) Corresponde al fondo de garantía retenido a Prabyc como constructor de los proyectos inmobiliarios que se están desarrollando a través de los fideicomisos Sierra Alta y Plaza del Bosque para poder ejecutar la obra, este fondo de garantía se forma de la retención del 5% cada factura antes del IVA hasta la firma del acta definitiva de entrega a total satisfacción del proyecto y su liquidación se la realiza pasados los 30 días. (Véase nota 17)
- (f) Aporte entregados por Casa Matriz para capital de trabajo sobre los cuales no se ha definido fechas de pago e interés.

NOTA 6 - COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS
(Continuación)

- (g) Corresponde a los aportes realizada por la Corporación Hattin Ltda. como inversión para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios que mantiene la compañía.
- (h) Corresponde a los anticipos entregado por Diego Prada a la firma de las promesas de compra venta de dos departamentos uno en el proyecto inmobiliario Sierra Alta y el otro en Plaza del Bosque.

NOTA 7 - COSTOS DE CONSTRUCCIONES POR LIQUIDAR

Los costos por liquidar durante el año 2012 se encuentran distribuidos en los siguientes rubros:

| | <u>Valor</u> <u>US\$</u> | |
|-------------------|-----------------------------|------------|
| Sueldos | 157.917 | |
| Horas extras | 657 | |
| Fondos de reserva | 11.339 | |
| Aporte patronal | 19.267 | |
| | ----- | |
| TOTAL | 189.180 | (a) |
| | ===== | |

- (a) Representan costos incurridos por concepto de mano de obra por la sucursal en los proyectos inmobiliarios a cargo del fideicomiso Sierra Alta, los cuales serán asignados al proyecto inmobiliario, antes de la liquidación del fideicomiso mercantil.

NOTA 8 - ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los impuestos anticipados e impuestos por pagar al 31 de diciembre, comprenden:

| | <u>2012</u> <u>US\$</u> | <u>2011</u> <u>US\$</u> |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <u>IMPUESTOS ANTICIPADOS</u> | | |
| Anticipo impuesto a la renta 2011 | 5.370 | 5.370 |
| Retenciones de impuesto a la renta 2011 | 11.322 | 11.322 |
| Retenciones de impuesto a la renta 2012 | 12.650 | - |
| | ----- | ----- |
| | 29.342 | 16.692 |
| | ===== | ===== |

NOTA 8 - **ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**
(Continuación)

| | <u>2012</u> <u>US\$</u> | <u>2011</u> <u>US\$</u> |
|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| IMPUESTOS POR PAGAR | | |
| Retenciones de impuesto a la renta | 2.126 | 2.183 |
| Retenciones de IVA | 2.742 | 2.414 |
| IVA por pagar | 3.595 | 15.458 |
| | ----- | ----- |
| | <u>8.463</u> | <u>20.055</u> |

NOTA 9 - **INMOVILIZADO MATERIAL**

El siguiente es el movimiento del activo fijo durante los años 2011 y 2012:

| | <u>Saldo al 1 de</u> <u>enero del 2011</u> <u>US\$</u> | <u>(+)</u> <u>Adición</u> <u>US\$</u> | <u>(-)</u> <u>Bajas</u> <u>US\$</u> | <u>Saldo al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2011</u> <u>US\$</u> | <u>(+)</u> <u>Adiciones</u> <u>US\$</u> | <u>Saldo al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2012</u> <u>US\$</u> | <u>Vida</u> <u>Útil</u> <u>en</u> <u>años</u> |
|-------------------------------|--|---|---|---|---|---|--|
| Edificios y adecuaciones | - | 213.174 | - | 213.174 | - | 213.174 | 60 |
| Maquinaria y equipos | 83.788 | - | - | 83.788 | 77.486 | 161.274 | 10 |
| Equipo de oficina | 1.794 | - | (260) | 1.534 | - | 1.534 | 10 |
| Muebles y enseres | 6.450 | 13.429 | - | 19.879 | - | 19.879 | 10 |
| Equipo de computo | 1.065 | 2.555 | (657) | 2.963 | 1.420 | 4.383 | 3 |
| Vehículos | - | - | - | - | 29.161 | 29.161 | 5 |
| | 93.097 | 229.158 | (917) | 321.338 | 108.067 | 429.405 | |
| Menos: Depreciación acumulada | (68.401) | (6.331) | 820 | (73.912) | (21.683) | (95.595) | |
| | <u>24.696</u> | <u>222.827</u> | <u>(97)</u> | <u>247.426</u> | <u>86.384</u> | <u>333.810</u> | |

NOTA 10 - **PROPIEDADES DE INVERSION**

Propiedades de Inversión al 31 de diciembre del 2012 comprenden:

| | <u>Saldo al</u> <u>1</u> <u>de</u> <u>enero</u> <u>del 2011</u> <u>US\$</u> | <u>(+)</u> <u>Adiciones</u> <u>US\$</u> | <u>(+)</u> <u>Revalorización</u> <u>US\$</u> | <u>Saldo al 31</u> <u>de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2011</u> <u>US\$</u> | <u>Adiciones</u> <u>US\$</u> | <u>Saldo al 31</u> <u>de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2012</u> <u>US\$</u> |
|------------------------------|--|---|--|---|---------------------------------|---|
| Propiedades de Inversión (1) | - | 878.756 | 961.032 | 1.839.788 | - | 1.839.788 |
| TOTAL | - | 878.756 | 961.032 | 1.839.788 | - | 1.839.788 |

(1) Al 31 de diciembre del 2012, incluye los siguientes bienes inmuebles que se encuentran dados en arrendamiento:

NOTA 10 - PROPIEDADES DE INVERSION
(Continuación)

| <u>Año</u> | <u>Constructor</u> | <u>Bien</u> | <u>Proyecto Inmobiliario</u> | <u>2012 US \$</u> |
|------------|-------------------------|-----------------|----------------------------------|-----------------------|
| 2011 | Prabyc Ingenieros Ltda. | Oficina 401 | Edificio ABC | 90.316 |
| 2011 | Prabyc Ingenieros Ltda. | Oficinas piso 8 | Edificio ABC | 846.481 |
| 2011 | Prabyc Ingenieros Ltda. | Oficina 1101 | Edificio ABC | 902.991 |
| Total | | | | 1.839.788 |

NOTA 11 - INVERSIONES

Inversiones al 31 de diciembre comprenden:

| <u>Compañía</u> | <u>Porcentaje de participación %</u> | <u>Valor Nominal US\$</u> | <u>Valor Patrimonial Proporcional US\$</u> | <u>Valor en Libros US\$</u> | |
|---|--|-----------------------------------|--|-------------------------------------|-----|
| Fideicomiso Plaza del Bosque | 100% | 2.168.648 | 1.820.352 | 2.168.648 | (a) |
| Fideicomiso Sierralta | 100% | 577.595 | 477.093 | 577.595 | (b) |
| Inmobiliaria de Bienes y Servicios Plusbienes S.A. | 50% | 400 | - | 400 | (c) |
| | | | | 2.746.643 | |

(a) Dentro de este Fideicomiso Prabyc Ingenieros Ltda. mantiene una participación del 100% tanto como constituyente como beneficiario del proyecto inmobiliario, para su ejecución la compañía el 2 de septiembre del 2011 y con la Fiduciaria Enlace Negocios Fiduciarios – Administración Fiduciaria se constituye el Fideicomiso Mercantil Plaza del Bosque, en el cual Prabyc Ingenieros Ltda. comparece en calidad de constituyente propietario y beneficiario para el desarrollo del proyecto inmobiliario Club Residencial Plaza del Bosque, que consta de seis torres de 230 departamentos, 92 bodegas y 259 parqueaderos, áreas verdes, cuyo proceso de construcción se realizará en 3 etapas. La inversión se espera recuperar con la liquidación del fideicomiso una vez se culmine y se comercialice el proyecto inmobiliario (Véase nota 17)

(b) Dentro de este Fideicomiso Prabyc Ingenieros Ltda. mantiene una participación del 100% tanto como constituyente como beneficiario en la construcción del proyecto con el mismo nombre, para su ejecución la compañía el 2 de septiembre 2011 y con la Fiduciaria Administradora de Fondos del Pichincha – FONDOSPICHINCHA S.A. se constituye el Fideicomiso Mercantil Sierralta, en el cual Prabyc Ingenieros Ltda. comparece en calidad de constituyente propietario y beneficiario aportando un lote de terreno con una superficie de 2.662 m² ubicado en la urbanización Iñaquito Alto II en la parroquia Chaupicruz en el cantón Quito, sobre el cual se desarrollara el proyecto denominado Sierralta Club Residencial, mismo que constará de 30 departamentos, 60 parqueaderos sencillos, 30 bodegas aproximadamente y áreas verdes. La inversión se espera recuperar con la liquidación del fideicomiso una vez se culmine y se comercialice el proyecto inmobiliario (Véase nota 17)

NOTA 11 - INVERSIONES
(Continuación)

- (c) Prabyc Ecuador es propietaria del 50% de Plusbienes S.A. compañía domiciliada en el Ecuador el otro 50% restante es de la Corporación Hattin Ltda. (Costa Rica) el 50% restante. La Sucursal no ejerce influencia significativa en las decisiones financieras u operativas de Plusbienes S.A., esta compañía es la
- (d) encargada de la comercialización de los bienes inmuebles que se van a construir en los dos Fideicomisos que mantiene la compañía.

El siguiente es el movimiento de las inversiones durante los años 2012 y 2011:

| | <u>2012</u> <u>US\$</u> | <u>2011</u> <u>US\$</u> |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Saldo al 1º de enero | 777.818 | - |
| (+) Aportes efectuados en Fideicomiso Plaza del Bosque | 1.892.792 | 275.856 |
| (+) Aportes efectuados en Fideicomiso Sierra Alta | 75.633 | 501.962 |
| (+) Aportes efectuados en Plusbienes | 400 | - |
| | ----- | ----- |
| Saldo al 31 de diciembre del 2012 | <u>2.746.643</u> | <u>777.818</u> |

Un resumen de los estados financieros de los fideicomisos Plaza del Bosque y Sierra Alta al 31 de diciembre del 2012, se muestran a continuación:

| | PLAZA DEL BOSQUE | SIERRA ALTA |
|-----------------------------------|---------------------|-----------------|
| Total Activos | 2.862.516 | 1.563.934 |
| Total Pasivos | (1.042.164) | (1.086.841) |
| | ----- | ----- |
| Patrimonio autónomo | <u>1.820.352</u> | <u>477.093</u> |
| | ----- | ----- |
| Gastos | (189.561) | (26.153) |
| Otros ingresos | 9.172 | - |
| Impuesto a la renta | - | 6.015 |
| | ----- | ----- |
| Resultado Integral del Ejercicio | <u>(180.389)</u> | <u>(20.138)</u> |
| | ----- | ----- |
| El patrimonio autónomo comprende: | | |
| Fondo patrimonial | 2.168.647 | 577.595 |
| Resultados acumulados | (167.906) | (80.364) |
| Resultado Integral del ejercicio | (180.389) | (20.138) |
| | ----- | ----- |
| Total patrimonio autónomo | <u>1.820.352</u> | <u>477.093</u> |

NOTA 12 – PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Impuestos Diferidos

Pasivos por Impuestos Diferidos

Corresponden a los montos de impuestos a la renta por pagar en períodos futuros respecto de diferencias temporarias tributables.

Al 31 de diciembre del 2012 y 31 de diciembre del 2011 se han reconocido pasivos por impuestos diferidos por US\$ 43.174 y su detalle es el siguiente:

| <u>Pasivos por Impuestos Diferidos</u> | <u>31/12/2012</u> | <u>31/12/2011</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Pasivos diferidos relativo reconocimiento de inversión Prabyc | 14.393 | 14.393 |
| Pasivos diferidos relativo a reconocimiento de pasivos | 949 | 949 |
| Pasivos diferidos relativo a depreciación de maquinaria y equipo | 27.604 | 27.604 |
| Pasivos diferidos relativo a reversión de jubilación patronal | 179 | 179 |
| Pasivos diferidos relativo a reversión de desahucio | 49 | 49 |
| | ----- | ----- |
| Total Pasivos por Impuestos Diferidos | 43.174 | 43.174 |
| | ===== | ===== |

b) El Impuesto a la renta reconocido en resultados de los años 2012 y 2011, se muestra a continuación:

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|--|-------------|-------------|
| | <u>US\$</u> | <u>US\$</u> |
| Gasto por impuesto corriente (Véase nota 16) | 15.424 | - |
| | ----- | ----- |
| Total gasto por impuesto corriente | 15.424 | - |
| Impuesto diferido | | |
| Depreciación de maquinaria | 24.686 | (1.844) |
| Provisión de vacaciones | 470 | (210) |
| Jubilación patronal | 725 | (451) |
| Desahucio | 147 | (77) |
| Cuentas incobrables | 7.159 | - |
| Activos que no cumplen NIIF | 5.667 | |
| | ----- | ----- |
| Total impuesto diferido a las ganancias | 38.854 | (2.582) |
| | ----- | ----- |
| Total Gasto Impuesto a la renta | 54.278 | (2.582) |
| | ===== | ===== |

c) Conciliación del resultado contable con el resultado fiscal

La conciliación de la tasa de impuestos legal vigente en Ecuador y la tasa de efectiva de impuestos aplicable a la Compañía, se presenta a continuación:

NOTA 12 – PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS
(Continuación)

| | <u>2012</u> | | | <u>2011</u> | | |
|--|----------------|-------------------------|----------|----------------|-------------------------|----------|
| | <u>Parcial</u> | <u>Importe US\$</u> | <u>%</u> | <u>Parcial</u> | <u>Importe US\$</u> | <u>%</u> |
| Impuesto en el estado de resultados (tasa efectiva) | | 15.424 | (4,44)% | | (17.127) | 19,49% |
| <u>Impuesto teórico (tasa nominal)</u> | | (79.859) | 23,00% | | (21.085) | 24,00% |
| Resultado contable antes de impuesto | (347.211) | | | (87.853) | | |
| Tasa nominal | 23% | | | 24% | | |
| Diferencia | | 95.283 | (27,44)% | | 3.958 | (4,51)% |
| <u>Explicación de las diferencias:</u> | | | | | | |
| Gastos no deducibles | 6.359 | 1.463 | (0,42)% | 16.492 | 3.958 | (4,51)% |
| Efecto neto por anticipo de impuesto a la renta | | 93.820 | (27,02)% | | | |
| | 6.359 | 95.283 | (27,44)% | 16.492 | 3.958 | (4,51)% |

La tasa impositiva utilizada para las conciliaciones del 2012 y 2011 corresponde a la tasa de impuesto a las sociedades del 23 y 24% respectivamente que las entidades deben pagar sobre sus utilidades imponibles bajo la normativa tributaria vigente. La tasa efectiva del impuesto a la renta del año 2012 es 4.44% (19.49% para el año 2011)

NOTA 13- MOVIMIENTO DE PROVISIONES

El siguiente es el movimiento de las provisiones efectuadas por la sucursal durante el año 2012:

| | <u>Saldo al 1 de enero del 2012</u> | <u>Provisión</u> | <u>Pagos y / o Utilizaciones</u> | <u>Saldo al 31 de diciembre del 2012</u> |
|--|---|------------------|--------------------------------------|--|
| <u>Corrientes</u> | | | | |
| Prestaciones y beneficios sociales (1) | 6.420 | 201.276 | (139.234) | 68.462 |
| <u>Largo Plazo</u> | | | | |
| Reserva para jubilación patronal | 2.480 | 7.216 | - | 9.696 |
| Reserva para desahucio | 408 | 1.587 | | 1.995 |
| Total | 2.888 | 8.803 | - | 11.691 |

(1) Incluye provisiones de décimo tercero, décimo cuarto sueldos, aporte patronal y personal, fondos de reserva y participación de los trabajadores en las utilidades.

NOTA 14 - BENEFICIOS DEFINIDOS POR JUBILACION PATRONAL

Las leyes laborales en vigencia requieren el pago de beneficios de jubilación por parte de los empleadores a aquellos trabajadores que hayan completado por lo menos veinte años de trabajo con ellos. La provisión es constituida con cargo a los resultados del ejercicio en base a un estudio actuarial, practicado por un profesional independiente.

Según se indica en el estudio actuarial, el método utilizado es el denominado "prospectivo" y las provisiones del plan consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo y en el contrato colectivo la tasa conmutación actuarial del año 2012 y 2011 fue del 4% anual. De acuerdo a los estudios actuariales contratados por la compañía, los que cubren a todos los empleados el valor presente de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|---|--------------|--------------|
| Valor presente de la reserva actuarial: | | |
| Trabajadores menos de 10 años de servicio | 9.696 | 2.480 |
| Total provisión según cálculo actuarial | <u>9.696</u> | <u>2.480</u> |

NOTA 15 - BENEFICIOS DEFINIDOS POR DESAHUCIO

La provisión por desahucio contemplada en la legislación laboral que establece que la compañía deberá bonificar al trabajador en un 25% de la última remuneración mensual, por cada año de trabajo, en caso de terminación de la relación laboral por desahucio. La provisión para esta contingencia es constituida con cargo a los resultados del ejercicio, en base a un estudio actuarial, practicado por un profesional independiente.

Según se indica en el estudio actuarial, el método utilizado es el denominado "prospectivo" y las bases técnicas es decir las tablas de mortalidad, invalidez y cesantía, sonde experiencia de la población asalariada del país, corregida a la realidad de Prabyc Ingenieros Ltda., con su propia estadística

NOTA 16- IMPUESTO A LA RENTA

A continuación se presenta la determinación de las cifras correspondientes a participación de trabajadores e impuesto a la renta por los años 2012 y 2011:

NOTA 16- IMPUESTO A LA RENTA
(Continuación)

| | 2012 | | 2011 | |
|--|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| | <u>Participación Trabajadores</u> | <u>Impuesto a la Renta</u> | <u>Participación Trabajadores</u> | <u>Impuesto a la Renta</u> |
| Utilidad antes de participación de trabajadores | (1.249) | (1.249) | (87.853) | (87.853) |
| Más – Gastos no deducibles | | 6.359 | | 16.492 |
| | ----- | | ----- | |
| Base para participación a trabajadores | (1.249) | | (87.853) | |
| 15% en participación | - | - | - | - |
| | ===== | ----- | ===== | ----- |
| Base para impuesto a la renta | | 5.110 | | (71.361) |
| | | ----- | | ----- |
| Impuesto a la renta causado 23% | | 1.175 | | - |
| | | ----- | | ----- |
| Anticipo calculado – pago definitivo | | 15.424 (b) | | 2.685 (a) |
| | | ===== | | ===== |

(a) De acuerdo al art. 79 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta; por consiguiente el anticipo declarado en el casillero 879 del formulario 101 de la declaración de impuesto a la renta del año 2010 por un valor de US\$ 2.685 valor que debió haber sido registrado durante el año 2011 afectando a las cuentas de resultados.

(b) De acuerdo a lo mencionado en el literal (a) anterior para el año 2012 el impuesto a la renta definitivo fue de US\$ 15.424 registrado en los resultados de la compañía.

NOTA 17 - CONTRATOS IMPORTANTES

FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA DEL BOSQUE

El FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA DEL BOSQUE fue constituido bajo las leyes ecuatorianas mediante escritura pública del 2 de septiembre de 2011, de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y su Reglamento por la compañía Prabyc Ingenieros Cía. Ltda., Constituyente beneficiario y la Compañía Administradora de Fondos Pichincha S.A. como administradora o Fiduciaria, con la finalidad de servir como un mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en el contrato con el fin de coadyuvar al desarrollo independiente de cada una de las etapas del Proyecto Inmobiliario denominado Club Residencia Plaza del Bosque.

NOTA 17 - CONTRATOS IMPORTANTES
(Continuación)

El proyecto inmobiliario Club Residencial Plaza del Bosque comprende la construcción de siete torres de departamentos, bodegas, parqueaderos y locales comerciales, en tres etapas independientes, sobre un terreno aportado por el constituyente, de 5.364,9 m² ubicado en la calle F de la Pita y calle José María Rangada.

El 1 de octubre de 2012 mediante escritura pública se realiza la sustitución de administrador fiduciario, sustituyéndose a la Compañía Administradora de Fondos del Pichincha, Fondos Pichincha S.A., por la Compañía ENLACE Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos.

La Junta del Fideicomiso del 4 de octubre de 2012 declaró la obtención del punto de equilibrio de la primera etapa conformada por las torres 5 y 6.

FIDEICOMISO MERCANTIL SIERRA ALTA

El Fideicomiso Mercantil "Sierra Alta" es una entidad de cometido específico, que se constituyó mediante escritura pública celebrada el 2 de septiembre del 2011, con el objeto de permitir que el patrimonio autónomo mantenga la propiedad de los bienes fideicomisitos y de los que se transfieran en el futuro, con la intención de viabilizar el desarrollo del Proyecto Inmobiliario denominado "Sierra Alta"; cuyo constituyente propietario- constructor y beneficiario es la Compañía Prabyc Ingenieros Ltda.

El proyecto inmobiliario "Sierra Alta" se encuentra ubicado en las calles Jorge González y Vázques, lote No.75, Urb. Iñaquito II, sector Chaupicruz del Cantón de Quito, provincia de Pichincha y contempla la construcción de 30 departamentos, 29 bodegas, 60 parqueaderos, salón comunal, piscina, área de BBQ.

La Junta del Fideicomiso, llevada a cabo del 23 de abril del 2012 declaró el punto de inicio del Proyecto Sierra Alta.

Oficialmente se iniciaron los trabajos el 23 de abril del 2012, sin embargo en el mes de febrero del 2012 se realizaron obras preliminares con recursos propios del Constituyente.

Conforme el cronograma aprobado, el plazo para la construcción es de 18 meses, contados desde el mes de abril del 2012; según el Informe de Fiscalización el avance físico al 31 de diciembre del 2012 es del 20,65%.

CONTRATO DE GERENCIA DE PROYECTO

Suscrito con fecha 15 de marzo del 2012, se firma el contrato para la realización de gerencia y administración del proyecto inmobiliario para la construcción, ejecución, y desarrollo del Proyecto Inmobiliario Sierra Alta Club Residencial.

NOTA 17 - CONTRATOS IMPORTANTES
(Continuación)

El Fideicomiso reconocerá al Contratista como honorarios por los servicios profesionales de administración y gerencia del proyecto en el desarrollo y ejecución del Edificio Sierra Alta Club Residencial, el cuatro por ciento (4%) del costo total del proyecto, es decir USD \$182.072,11 Ciento ochenta y dos mil setenta y dos 11/100 incluido IVA.

El Fideicomiso cancelara al Contratista sus honorarios en 14 cuotas mensuales iguales, desde el inicio de la construcción, hasta la terminación de la obra y previo a la presentación de la factura correspondiente y la autorización de Fiscalización.

El contratante para respaldar su trabajo, acepta se realice una retención del 5% de todas las facturas de honorario como fondo de garantía que se generara durante el plazo del contrato.

El plazo del presente contrato es hasta que se terminen las obras de construcción.

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO, COORDINACIÓN DE DISEÑOS COMPLEMENTARIOS Y DIRECCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL PROYECTO "SIERRA ALTA CLUB RESIDENCIAL" (PLANIFICACIÓN ARQUITECTÓNICA)

El Fideicomiso Mercantil Sierra Alta contrata a la compañía PRABYC INGENIEROS LTDA., para que realice el estudio preliminar, anteproyecto, proyecto definitivo, planos de detalles, especificaciones, coordinación de diseños complementarios y dirección arquitectónica, para el proyecto "Sierra Alta Club Residencial" a construirse en la ciudad de Quito.

Para efecto, la Contratista deberá considerar para el proyecto la optimización de las áreas y el mejor aprovechamiento de las condicionantes de edificación establecidas por los documentos municipales que normen a dicho lote.

El Fideicomiso cuenta al momento con el presupuesto referencial de construcción, el mismo que asciende a la suma de Dos millones trescientos ochenta mil novecientos sesenta y siete 25/100 centavos de los Estados Unidos de América (USD 2'380.977.25), de acuerdo al estudio de factibilidad.

El Fideicomiso pagara a la Contratista, por los trabajos profesionales, planificación, dirección arquitectónica y coordinación de diseños complementarios, la suma de Sesenta y un mil cuatrocientos veinte y nueve 32/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 71.429,32).

Se aclara expresamente que los trabajos profesionales correspondientes a diseños complementarios no están incluidos dentro de los honorarios.

NOTA 17 - CONTRATOS IMPORTANTES
(Continuación)

El plazo del presente contrato es hasta que se terminen las obras de construcción.

La construcción del proyecto inmobiliario está a cargo de la Compañía Prabye Ingenieros Cía. Ltda. (Constituyente Promotor y Beneficiario). Para el desarrollo de esta construcción el Fideicomiso ha desembolsado al 31 de diciembre US\$ 730.579 (Véase Nota 5).

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

Contrato suscrito el 31 de octubre del 2012, para la construcción del proyecto habitacional denominado "Club Residencial Plaza del Bosque".

El plazo establecido para la ejecución de la totalidad de la construcción es 18 meses, contados a partir del inicio de la obra que fue en el último trimestre del 2012.

Por los servicios profesionales contratados se pagará al constructor un porcentaje equivalente al 10% de los costos directos del proyecto (con un valor referencial de US\$ 349.128 incluido IVA.)

CONTRATO DE GERENCIA DE PROYECTO

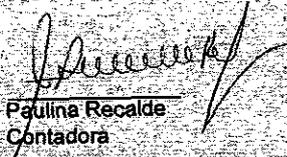
Contrato suscrito el 31 de octubre del 2012, para que desempeñe las funciones de Gerente de Proyecto durante la construcción y desarrollo del proyecto.

Los honorarios por concepto Gerencia de Proyecto equivalen al 4% de los costos directos del proyecto correspondiente (con un valor referencial de US\$ 276.788 incluido IVA), cancelados mediante pagos mensuales conforme al avance del proyecto y contra la presentación de la factura correspondiente, hasta la terminación y entrega de la obra en un tiempo de 18 meses.

CONTRATO DE PLANIFICACIÓN, DISEÑO Y DIRECCIÓN ARQUITECTÓNICA

Contrato suscrito el 31 de octubre del 2012, para que realice el diseño, planificación y dirección arquitectónica e ingeniería y trámite de aprobación en el Municipio de Quito así como frente a todos los demás órganos pertinentes.

Los honorarios por concepto de Planificación, Diseño y Dirección Arquitectónica equivalen al 2% de los costos directos del proyecto (con un valor referencial de US\$ 69.826), pagadero en 18 cuotas mensuales y que puede variar en función del Costo Directo al momento de la liquidación.


Paulina Recalde
Contadora