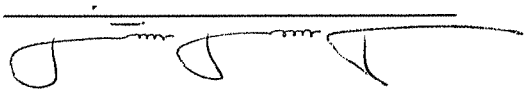


ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

ASIVOS	Notas	2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
ASIVOS CORRIENTES:				
Obligaciones con Instituciones Financieras	11	594.368,50	2.192,82	0,00
Proveedores		33.946,77	6.923,50	3.922,70
Anticipos Clientes	12	80.173,99	54.166,64	0,00
Impuestos por Impuestos Corrientes	13	4.650,75	875,84	2.303,08
Provisiones		27.694,93	19.127,69	2.335,82
Total Pasivos Corrientes		740.834,94	83.286,49	8.561,60
ASIVOS NO CORRIENTES:				
Obligaciones con Instituciones Financieras	14	213.804,47	387.000,00	120.000,00
Préstamos Accionistas		0,00	0,00	45.159,28
Anticipos Clientes	15	236.241,37	175.605,15	2.458,00
Préstamos de Terceros		13.260,00	70.436,00	70.113,83
Obligaciones por Beneficios Definidos	16	11.799,00	6.832,00	0,00
Impuestos por Impuestos Diferidos	10	3.833,78	6.814,92	414,00
Total Pasivos no Corrientes		478.938,62	646.688,07	238.145,11
TOTAL PASIVOS		1.219.773,56	729.974,56	246.706,71
ACTIVO				
Capital Social	17	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Reserva Legal	18	710,32	710,32	710,32
Impuestos Futuras Capitalizaciones	19	1.137.733,83	360.264,28	200.000,00
Utilidades Retenidas	20	33.510,09	28.335,37	15.170,02
Total Patrimonio		1.181.954,24	399.309,97	225.880,34
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2.401.727,80	1.129.284,53	472.587,05

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Situación Financiera


LCDA. CELESTE ICAZA
GERENTE GENERAL


LCDA. MARISOL TOASA
CONTADORA GENERAL

BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA

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

2012	2011	Notas	INGRESOS OPERACIONALES:	
			Ingresos Netos	Total Ingresos
			92.019,92	92.019,92
			0,00	0,00
			EGRESOS OPERACIONALES	
			Gastos de Administración y Ventas	0,00
			Gastos Financieros	0,00
			Otros Ingresos	0,00
			Total Costos y Gastos	(83.694,42)
			0,00	0,00
			INGRESOS NO OPERACIONALES	
			Utilidad Antes de Participación	0,00
			Trabajadores e Impuestos	8.325,50
				13.165,35
			MENOS:	
			Impuesto Renta	0,00
			15% Participación Trabajadores	0,00
			Impuesto Renta	0,00
			Ingreso por Impuesto Diferido	0,00
			Gasto por Impuesto Diferido	0,00
			Ingreso por Impuesto Diferido	0,00
			Suman	0,00
			RESULTADO INTEGRAL TOTAL	
			5.174,72	13.165,35
			3.150,78	0,00
			2.981,14	0,00
			(1.101,37)	0,00
			(3.781,72)	0,00
			(1.248,83)	0,00

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante del Estado de Resultados Integral

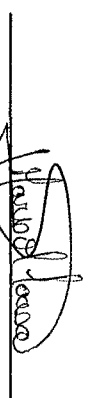
LCD.A. CELESTE ICAZA
GERENTE GENERALLCD.A. MARISOL TOASA
CONTADORA GENERAL

BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	APORTES FUT. CAPITALIZAC.	UTILIDADES RETENIDAS	TOTAL
Saldos al 1 de enero de 2011	10.000,00	710,32	200.000,00	15.170,02	225.880,34
UTILIDAD NETA				13.165,35	13.165,35
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES			160.264,28		160.264,28
Saldos al 31 de diciembre de 2011	10.000,00	710,32	360.264,28	28.335,37	399.309,97
UTILIDAD NETA				5.174,72	5.174,72
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES			777.469,55		777.469,55
Saldos al 31 de diciembre de 2012	10.000,00	710,32	1.137.733,83	33.510,09	1.181.954,24

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros


 LCD.A. CELESTE ICAZA
 GERENTE GENERAL


 LCD.A. MARISOL TOASA
 CONTADORA GENERAL

BIENES Y SERVICIOS S.A. NEC

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - METODO DIRECTO

Flujos de efectivo en actividades de operación	
Cobros de ventas y prestación de servicios	(321,834.73)
Pago a proveedores por suministros de bienes y servicios	-
Pago a y por cuenta de los empleados	-
Otros recibidos de clientes	(24,692.36)
Otros	-
Intereses pagados	-
Flujo utilizado en las actividades de operación	(346,527.09)
Adiciones de propiedad, planta y equipo	
	(4,700.50)
Flujo utilizado en las actividades de inversión	(4,700.50)
Otros	
Obtención de préstamos	398,959.99
Préstamos de socios	-
Flujo proveniente de las actividades de financiamiento	398,959.99
Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	
	47,732.40
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	3,867.13
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	51,599.53
Conciliación entre la ganancia neta y los flujos de actividades de operación:	
Utilidad neta	19,541.05
Ajustes por partidas distintas al efectivo:	
Provisión de cuentas incobrables	
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	
Provisiones de desahucio y jubilación patronal	
Otros ajustes NIIF	(19,541.05)
Cambios en activos y pasivos:	
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	-
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(24,686.28)
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(579,229.33)
(Incremento) disminución en inventarios	(690.20)
(Incremento) disminución en otros activos	3,000.80
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(1,398.18)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	16,762.81
Incremento (disminución) en beneficios empleados	239,713.29
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	-
Incremento (disminución) en otros pasivos	-
Flujos de efectivo utilizado en actividades de operación	(346,527.09)

Dif.

Lcda. Marisol Toasa
CONTADOR

Lcda. Celeste Icaza
GERENTE

BIENES Y SERVICIOS S.A. 2012

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - METODO DIRECTO

Flujos de efectivo en actividades de operación	
Cobros de ventas y prestación de servicios	77,762.30
Pago a proveedores por suministros de bienes y servicios	(1,315,176.93)
Pago a y por cuenta de los empleados	-
Otros recibidos de clientes	-
Otros	29,841.95
Intereses pagados	-
Flujo utilizado en las actividades de operación	
(1,207,572.68)	
Adiciones de propiedad, planta y equipo	
0.00	
Flujo utilizado en las actividades de inversión	
0.00	
Otros	
Obtención de préstamos	418,980.15
Préstamos de socios	777,469.55
Flujo proveniente de las actividades de financiamiento	
1,196,449.70	
Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	
(11,122.98)	
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	
51,599.53	
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	
40,476.55	
Conciliación entre la ganancia neta y los flujos de actividades de operación:	
Utilidad neta	
8,325.50	
Ajustes por partidas distintas al efectivo:	
Provisión de cuentas incobrables	
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	
Provisiones de desahucio y jubilación patronal	
Otros ajustes NIIF	(1,484.82)
Cambios en activos y pasivos:	
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	-
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	2,191.92
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(1,272,162.60)
(Incremento) disminución en inventarios	(6,017.80)
(Incremento) disminución en otros activos	27,109.44
(Incremento) disminución en cuentas por pagar comerciales	(14,265.89)
(Incremento) disminución en otras cuentas por pagar	29,111.11
(Incremento) disminución en beneficios empleados	76,796.46
(Incremento) disminución en anticipos de clientes	(57,176.00)
(Incremento) disminución en otros pasivos	
Flujos de efectivo utilizado en actividades de operación	
(1,207,572.68)	

Dif. 0.00

Lcda. Mariela Torres
CONTADOR

Lcda. Celeste Icaza
GERENTE

BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA

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

1.- IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA

La Compañía BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA está constituida en la República del Ecuador, el cuatro de diciembre de dos mil uno, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el trece de febrero de dos mil dos 21 de agosto de 2007, y su objeto principal desarrollar toda clase proyectos inmobiliarios, incluidas todas las fases de aquellos, es decir, su planificación, construcción y venta, podrá también celebrar actos de comercio con respecto a toda clase bienes muebles e inmuebles..

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Estado de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). 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 BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA al 31 de diciembre de 2011, 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 NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero del 2012. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA al 31 de diciembre del 2012, los resultados de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la Nota 4.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA comprenden el estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como ingresos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio sobre la venta de inmuebles es de 90 días.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 6.

2.5 Inventarios

Comprenden materiales y construcciones en curso. Estos inventarios son registrados al costo promedio de adquisición en el caso de materiales y construcciones en curso se registran en cuentas de activos y se transfieren al costo en porcentaje de avances de obra..

2.6 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo son registradas a su costo de adquisición menos la correspondiente depreciación acumulada.

Las reparaciones y mantenimientos que no significan un aumento de la vida útil de los mismos, se incluyen en los resultados del ejercicio que ocurren y se imputan a resultados en el período en que se producen. Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales

La depreciación se calcula sobre el costo total de los activos de acuerdo al método de línea recta en función de la vida útil estimada. A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo, las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Item	Vida útil (en años)
Equipo y Maquinaria	10
Muebles y Enseres	10
Equipo de Oficina	10
Equipo de Computación	3

La compañía no considera el valor residual de los activos fijos para la determinación del cálculo de la depreciación.

La compañía considera como activos sujetos a capitalización a partir de los US \$ 500,00

Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.7 Obligaciones bancarias

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Las obligaciones bancarias 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.

2.8 Cuentas comerciales por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son registradas a su valor razonable.

2.9 Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes corresponden a valores recibidos para la adquisición de departamentos, en el transcurso del período de proceso de construcción, los mismos que son liquidados cuando se produce la transferencia del bien.

Después del reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como ingresos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva.

2.10 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente

Impuesto corriente

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la utilidad impositiva está gravada en el año 2012 con una tasa del 23%. Su provisión es registrada en el ejercicio en que ocurre y se realizó la respectiva conciliación tributaria.

2.11 Costos y gastos

Se registran en cuentas de activos y se transfiere al costo en base a porcentajes de obra.

2.12 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

NIIF	Título	Fecha de vigencia
NIIF 9	Instrumentos Financieros	Enero 1, 2015
NIIF13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones-Compensación de activos financieros y pasivos	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 1,16,32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2014

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (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. 06.Q.ICI.004 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. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

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

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; y,

- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

a) Estimaciones

Únicamente para efectos comparativos, para la fecha de transición (1 de enero del 2011) y el primer período comparativo (31 de diciembre del 2011), se han modificado los años de vida útil para la estimación del gasto de depreciación y depreciación acumulada de los rubros de propiedades, planta y equipos que difieren de las utilizadas para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores.

3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

- a) Uso del valor razonable como costo atribuido, optó por la medición de las partidas de propiedades, plantas y equipos, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. Del mismo modo, se revisaron y se determinaron nuevas vidas útiles remanentes.

La Compañía ha considerado, el costo depreciado o revaluado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF.

3.3 Conciliación entre NIIF y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de:

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

Diciembre 31, 2011
Enero 1, 2011
(en U.S. dólares)

Total patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente

Ajustes por la conversión a NIIF:

Activos:

Costo Amortizado Anticipo proveedores	(1.786,58)	(964,13)
Costo Amortizado Anticipos Comisiones	(4.852,7)	(5.308,17)
Impuestos Diferidos	1.593,29	1.568,07

Pasivos:

Anticipos Clientes Corto Plazo	3.443,34	0,00
Costo Amortizado Clientes Largo Plazo	24.952,14	24.952,14
Beneficios Definidos	(6.832,00)	0,00
Pasivos por impuestos diferidos (1)	(6.814,92)	(414,00)

Efecto neto por adopción de NIIF

Total patrimonio de acuerdo a NIIF	9.703,10	(3.462,25)
	399.309,97	225.880,34

(1) Reconocimiento de impuestos diferidos: Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el estado de situación financiera. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activos y pasivos por impuestos diferidos.

3.3.2 Conciliación del Resultado Integral por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2011

Diciembre 31, 2011 (en U.S. dólares)	
Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	0,00
Ajustes por la conversión a NIIF:	
Activos:	
Costo Amortizado Anticipo proveedores	(822,45)
Costo Amortizado Anticipo Comisiones	456,00
Activos por Impuestos Diferidos	25,22
Pasivos:	
Costo Amortizado Anticipo Clientes Corto Plazo	3.443,34
Costo Amortizado Clientes Largo Plazo	23.296,14
Beneficios Definidos	(6.832,00)
Pasivos por impuestos diferidos (1)	(6.400,92)
Efecto neto por adopción de NIIF	13.165,35
Resultado Integral de acuerdo a NIIF	13.165,35

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

4.1 Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Durante el año 2012, BIENES Y SERVICIOS S.A.TERBIENSA, no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Se compone de las siguientes cuentas:

	<i>Diciembre 31, 2012</i>	<i>2011</i>	<i>Enero 1, 2011</i>
Caja General	22.482,88	24.378,31	3.017,15
Cajas Chicas	4.830,67	6.000,20	380,73
Banco del Pacífico	0,00	0,00	469,25
Banco Rumihahauí	243,94	21.221,02	0,00
Banco del Pichincha	4.132,59	0,00	0,00
Total	31.690,08	51.599,53	3.867,13

6. INVENTARIOS

En esta cuenta se agrupa lo siguiente:

	<i>Diciembre 31, 2012</i>	<i>2011</i>	<i>Enero 1, 2011</i>
Materiales Proyectos	1'560.107,22	633.809,33	305.200,00
Mano de Obra Proyectos	245.041,07	85.969,30	29.860,60
Costos Indirectos Proyectos	178.767,02	38.248,71	1.300,00
Gastos Generales Proyectos	304.071,66	239.665,26	82.102,67
Total	2'287.986,97	997.692,60	418.463,27

Dentro de esta cuenta se incluye:

7. ANTICIPOS

	<i>Diciembre 31, 2012</i>	<i>2011</i>	<i>Enero 1, 2011</i>
Anticipo a Proveedores	11.970,14	22.607,21	6.897,27
Costo Amortizado	0,00	(1.786,58)	(964,13)
Anticipo Comisiones	40.706,46	37.206,46	29.783,20
Costo Amortizado	(2.138,83)	(4.852,17)	(5.308,17)
Seguros Pagados por Anticipados	6.708,00	690,20	0,00
Total	57.245,77	53.865,12	30.408,17

8. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Composta por:

	<i>Diciembre 31, 2012</i>	<i>2011</i>	<i>Enero 1, 2011</i>
Anticipo Impuesto a la Renta	6.871,10	1.861,18	684,91
Retenciones Clientes	2.562,86	1.007,62	2.269,24
Retenciones Iva	7.895,13	10.180,45	10.180,45
Iva en Compras	0,00	514,12	0,00
Impuesto Salida de Divisas	0,00	3.277,45	3.022,10
Total	17.329,09	16.840,82	16.156,70

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

	<i>Diciembre 31, 2012</i>	<i>2011</i>	<i>Enero 1, 2011</i>
Costo	10.505,34	10.505,34	5.014,27
Depreciación acumulada	(5.136,73)	(4.094,82)	(3.304,25)
Total	5.368,61	6.410,52	1.710,02
Clasificación			
Equipo y Maquinaria	5.491,07	5.491,07	0,00
Muebles y Enseres	1.910,00	1.910,00	1.910,00
Equipo de Oficina	1.242,95	1.242,95	1.242,95
Equipo Electrónico	1.861,32	1.861,32	1.861,32
Total	10.505,34	10.505,34	5.014,27

Los movimientos de propiedades de planta y equipo fueron como sigue:

Costo					
	Saldo enero 1, 2011	Adquisiciones	Saldo diciembre 31, 2011	Adquisiciones	Saldo diciembre 31, 2012
Equipo y Maquinaria	0,00	5.491,07	1.910,00	1.910,00	5.491,07
Muebles y Enseres	1.910,00	0,00	1.910,00	0,00	1.910,00
Equipo de Oficina	1.242,95	0,00	1.245,95	0,00	1.245,95
Equipo Computo	1.861,32	0,00	1.861,32	0,00	1.861,32
Total	5.014,27	5.491,07	10.505,34	0,00	10.505,34

Depreciación acumulada y deterioro

	Saldo enero 1, 2011	Depreciación del año	Saldo diciembre 31, 2011	Depreciación del año	Saldo diciembre 31, 2012
Equipo y Maquinaria	0,00	366,07	127,33	1.106,55	1.425,40
Muebles y Enseres	807,64	124,29	931,93	124,68	1.056,61
Equipo de Oficina	1.390,06	172,88	1.562,94	175,08	1.738,02
Equipo Computo	3.304,25	790,57	4.094,82	1.041,91	5.136,73
Total	5.368,61				

10. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Los movimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos fueron como sigue:

Año 2012	Año 2011
Activos por impuestos diferidos en relación a: Anticipo Proveedores y Anticipos Comisiones Pasivos por impuestos diferidos en relación a: Anticipos Clientes Corto y Largo Plazo Total	Activos por impuestos diferidos en relación a: Anticipos Proveedores y Anticipos Comisiones Pasivos por impuestos diferidos en relación a: Anticipos Clientes Corto y Largo Plazo Total
1.593,29 (1.101,37) 2.981,14 (5.221,63)	1.568,07 25,22 (6.400,92) (6.375,57)
Saldos al comienzo de año Reconocidos en los resultados Saldos al fin de año	Saldos al comienzo de año Reconocidos en los resultados Saldos al fin de año
491,92 (3.833,78) (3.341,86)	1.593,29 (6.814,92) (5.221,63)

11. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Los préstamos fueron concedidos con activos dados en garantía y está compuesto por las siguientes obligaciones:

INSTITUCION	OPERACION	2012	2011
Sobregiro Ocasionales		10.172,97	2.192,82
Laads Américas ⁽¹⁾	10-686-01	22.000,00	0,00
Banco Pacifico ⁽²⁾	40048163	250.000,00	0,00
Banco Pacifico ⁽²⁾	40051097	267.000,00	0,00
Banco Pacifico ⁽³⁾	40058044	45.195,53	0,00
TOTAL		594.368,50	2.192,82
			19

(1) Corresponde a la porción corriente de un préstamo a largo plazo concedido en mayo de 2010 a una tasa de interés efectiva del 9.00%.

(2) Los intereses interés por los préstamos concedidos están pactados a una tasa anual efectiva del 8.30%, con vencimientos en octubre de 2013.

(3) Corresponde a la porción corriente de un préstamo a largo plazo concedido en diciembre de 2012 a una tasa de interés efectiva del 10.21%.

12. ANTICIPOS CLIENTES

Corresponde a anticipos entregados por clientes para la compra de inmuebles de los proyectos de la compañía. El movimiento es el siguiente:

	2012	2011	2011
	Diciembre 31,	Diciembre 31,	Enero 1,
Anticipos Clientes	93.022,78	57.609,98	0,00
Costo Amortizado	(12.848,79)	(3.443,34)	0,00
Saldo al final del año	80.173,99	54.166,64	0,00

13. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	2012	2011	2011
	Diciembre 31,	Diciembre 31,	Enero 1,
Impuesto Renta Compañía	3.781,72	0,00	1.320,57
Retenciones en la Fuente	531,70	463,22	438,09
Retenciones Iva	337,33	412,62	544,42
Iva	0,00	0,00	
Total	4.650,75	875,84	2.303,08

Pasivos por impuestos corrientes:

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Para el cálculo del impuesto a la Renta se realizó la siguiente conciliación tributaria.

(4) Corresponde a préstamos concedidos por Laads Américas en mayo de 2010 con vencimiento en abril de 2017 y por el Banco Pacífico en diciembre de 2012 con vencimiento en marzo de 2014 a una tasa de interés efectiva que oscila entre el 9% y el 10.21%.

INSTITUCION	OPERACION	2012	2011
Laads Américas ⁽⁴⁾	10-686-01	76.000,00	120.000,00
Banco Pacífico	40051097	0,00	267.000,00
Banco Pacífico ⁽⁴⁾	40058044	137.804,47	0,00
TOTAL		213.804,47	387.000,00

Los préstamos fueron concedidos con activos dados en garantías y esta compuesto por las siguientes obligaciones

14. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Utilidad Contable	8.325,50	0,00
15% Trabajadores	(1.248,83)	0,00
Ingresos Exentos	(14.257,62)	0,00
15% Trabajadores Ingresos Exentos	2.138,64	0,00
Gastos no deducibles	21.484,58	0,00
Base Imponible	16.442,27	0,00
Impuesto a la Renta	3.781,72	0,00

15. ANTICIPOS CLIENTES

Corresponde a anticipos entregados por clientes para la compra de inmuebles de los proyectos de la compañía. El movimiento es el siguiente:

	2012	2011	2011
	Diciembre 31,	Diciembre 31,	Enero 1,
Anticipos Clientes	240.061,18	200.557,29	4.113,98
Costo Amortizado	(3.819,81)	(24.952,14)	(1.655,98)
Saldo al final del año	236.241,37	175.605,15	2.458,00

16. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de la obligación de beneficios definidos es como sigue:

	2012	2011	2011
	Diciembre 31,	Diciembre 31,	Enero 1,
Jubilación Patronal	9.443,00	5.670,00	0,00
Bonificación por Desahucio	2.356,00	1.162,00	0,00
Saldo al final del año	11.799,00	6.832,00	0,00

Jubilación patronal.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Beneficios por desahucio.- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Cabe mencionar que según acta extraordinaria de accionistas celebrada el 29 de noviembre de 2012, dicha junta resuelve capitalizar la suma de US \$ 380.000,00 en el año 2013 y la diferencia que se mantenga transferir a la cuenta por pagar accionistas en junio de 2013 y a partir de esa fecha se reconocerá una tasa de interés del 5% por dicho préstamo.

Corresponde a aportes realizados por los accionistas Celeste Icaza y Margarita Icaza por US \$ 27.345,00 y US \$ 1'110.388,83 respectivamente.

19. APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES

En el presente ejercicio no se apropió valor alguno, por cuanto la empresa en el año 2011 no obtuvo utilidades.

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad líquida anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la Reserva Legal hasta que esta alcance por lo menos el 50% del Capital Social. Dicha Reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas.

18. RESERVA LEGAL

El capital social de la compañía es de Diez mil dólares americanos (US \$ 10.000,00), dividido en diez mil acciones de un dólar (US \$ 1,00) cada una.

17. CAPITAL SOCIAL

	2012	2011
Saldo al inicio del año	6.832,00	0,00
Provisión del año	4.967,00	6.832,00
Saldo al final del año	11.799,00	6.832,00

Los movimientos de la provisión para jubilación patronal y desahucio fueron como sigue:

20. UTILIDADES RETENIDAS

Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Utilidades retenidas-distributable	23.806,99	18.632,27	18.632,27
Resultados Acumulados provenientes de la adopción primera vez de las NIIF (Nota 3.3.1)	9.703,10	9.703,10	(3.462,25)
Total	33.510,09	28.335,37	15.170,02

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

21. INGRESO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Compuesto por:

	2012	2011
Diciembre 31		
Honorarios y Comisiones	77.762,30	0,00
Interés Efectivo	14.257,62	0,00
Total	92.019,92	0,00

22. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON RELACIONADAS

Las transacciones con compañías relacionadas se han hecho con la empresa Arama S.A., siendo ventas de servicios por US \$ 77.762,30 y compras de bienes a la empresa Bompaiza S.A. por US \$ 2.721,35.

23. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros, abril 22 de 2013, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

24. SITUACION TRIBUTARIA

Los estados de situación financiera de la compañía no han sido sujetos de revisión por parte de la Administración Tributaria desde el inicio de sus operaciones