



GUERRA & ASOCIADOS
AUDITORES INDEPENDIENTES

DIAMONDBEACH CÍA. LTDA.

**Examen de los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2012**

MGI is a worldwide alliance of independent
auditing, accounting and consulting firms.

DIAMONDBEACH CÍA. LTDA.

**Examen de los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2012**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Accionistas de
DiamondBeach Cía. Ltda.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **DiamondBeach Cía. Ltda.**, - que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultados, 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

2. 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 - NIIF, 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

3. 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 del riesgo de errores importantes en los estados financieros por 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 adecuados 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 los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **DiamondBeach Cia. Ltda.**, al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asunto de Enfasis

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2012 son los primeros que la compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2011. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre los que emitimos nuestros informes de auditoría con una opinión sin salvedades, el 25 de febrero de 2012 y el 15 de abril del 2011, respectivamente. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.

Informes requeridos por otras regulaciones

6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, se emite por separado.

Quito, 25 de febrero de 2013

Quana & Asociados

Régistro en la Superintendencia
de Compañías: 060

Byron Guerra Villavicencio

BYRON GUERRA VILLAVICENCIO C.P.A.
Socio - Licencia Nro. 2408

DiamondBeach Cia. Ltda.
 Estado de Situación Financiera
 Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ACTIVOS

	Diciembre 31, <u>2012</u>	2011	Enero 1, <u>2011</u>
<u>Activos Corrientes</u>			
Efectivo y Equivalente de Efectivo (Nota 4)	35,871	40,276	103,546
Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por cobrar (Notas 5)	246,346	215,662	247,677
Pagos Anticipados	308	308	-
Proyectos (Nota 6)	6'916,933	5'304,729	4'878,006
Activos por Impuestos Corrientes (Nota 13)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,552</u>
Total Activos Corrientes	7'199,458	5'560,975	5'231,781
<u>Activos No Corrientes</u>			
Propiedad Planta y Equipo (Nota 7)	49,260	70,600	47,622
Depreciación Acumulada	<u>(24,106)</u>	<u>(18,717)</u>	<u>(9,914)</u>
Propiedad Planta y Equipo, Neto	25,154	51,883	37,708
Activos por Impuestos Diferidos (Nota 11)	<u>608</u>	<u>993</u>	<u>411</u>
Total Activos No Corrientes	25,762	52,876	38,119
Total Activos	<u>7'225,220</u>	<u>5'613,851</u>	<u>5'269,900</u>


 Fausto Haro
 Gerente General


 Andrés Ruiz
 Contador General

Las notas adjuntas del 1 al 22 son parte integrante de estos estados financieros.

DiamondBeach Cia. Ltda.
 Estado de Situación Financiera
 Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

	Diciembre 31, <u>2012</u>	Enero 1, <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
<u>Pasivos Corrientes</u>			
Cuentas Comerciales por Pagar y Otras Cuentas por Pagar (Nota 8)	442,123	196,053	286,400
Pasivos Acumulados (Nota 9)	22,141	26,879	16,330
Anticipos (Nota 10)	5'279,853	3'145,792	3'233,352
Pasivos por Impuestos Corrientes (Nota 11)	<u>67,007</u>	<u>24,681</u>	<u>13,613</u>
Total Pasivos Corrientes	5'811,124	3'393,405	3'549,695
<u>Pasivos No Corrientes</u>			
Pasivos por Impuestos Diferidos (Nota 11)	86,038	138,358	114,612
Obligaciones a Largo Plazo (Nota 13)	807,095	1'636,940	1'293,460
Obligaciones por Beneficios Definidos (Nota 14)	<u>1,652</u>	<u>1,354</u>	<u>956</u>
Total Pasivos No Corrientes	<u>894,785</u>	<u>1'776,652</u>	<u>1'409,028</u>
Total Pasivos	<u>6'705,909</u>	<u>5'170,057</u>	<u>4'958,723</u>
<u>Patrimonio de los Accionistas</u> (Nota 15)			
Capital Social	1,000	1,000	1,000
Reserva Legal	200	200	200
Resultados Acumulados	442,593	309,978	260,858
Resultado Neto del Ejercicio	<u>75,518</u>	<u>132,616</u>	<u>49,119</u>
Total Patrimonio de los Accionistas	519,311	443,794	311,177
Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas	<u>7'225,220</u>	<u>5'613,851</u>	<u>5'269,900</u>



 Fausto Haro
 Gerente General



 Andrés Ruiz
 Contador General

DiamondBeach Cía. Ltda.
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011
Estado de Resultados Integral
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Ingresos y Costos</u>		
Ventas, netas (Nota 16)	2'863,006	3'075,000
Costo de ventas (Nota 17)	<u>(1'982,436)</u>	<u>(2'576,579)</u>
Utilidad Bruta en Ventas	880,570	498,421
<u>Gastos de Operación</u> (Nota 17)		
Administración	(466,948)	(308,980)
Ventas	(101,174)	(52,510)
Financieros	<u>(214,701)</u>	<u>(1,818)</u>
Total Gastos de Operación	(782,823)	(363,308)
Utilidad en Operaciones	97,747	135,113
<u>Otros Ingresos (Egresos)</u> (Nota 18)		
Otros Ingresos	60,592	142,700
Otros (Egresos)	<u>(50,012)</u>	<u>(73,027)</u>
Total Otros, Neto	10,580	69,673
Utilidad Antes de Impuesto a la Renta	108,327	204,786
<u>Impuestos a las Ganancias</u>		
Impuesto a la Renta (Nota 11)	(84,582)	(49,007)
Gastos por Impuestos Diferidos (Nota 11)	(385)	(23,746)
Ingresos por Impuestos Diferidos (Nota 11)	<u>52,320</u>	<u>583</u>
Utilidad del ejercicio	<u>75,680</u>	<u>132,616</u>
<u>Otro Resultado Integral</u>		
Pérdidas actuariales	<u>(162)</u>	<u>-</u>
Resultado Integral del año	<u>75,518</u>	<u>132,616</u>
 Fausto Haro Gerente General	 Andrés Ruiz Contador General	

Las notas adjuntas del 1 al 22 son parte integrante de estos estados financieros.

DiamondBeach Cía. Ltda.
 Años Terminados al 31 de Diciembre del 2012 y 2011
 Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
Saldos al 1 de enero de 2011	1,000	200	260,858	49,119	311,177
Apropiación de Utilidades	-	-	49,119	(49,119)	-
Efectos adopción NIIF	-	-	-	50,456	50,456
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	82,160	82,160
Saldos al 31 de diciembre del 2011	1,000	200	309,978	132,616	443,794
Apropiación de utilidades	-	-	132,616	(132,616)	-
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	75,518	75,518
Saldos al 31 de diciembre del 2012	1,000	200	442,593	75,518	519,311


 Fausto Hano
 Gerente General


 Andrés Ruiz
 Contador General

Las notas adjuntas del 1 al 22 son parte integrante de estos estados financieros.

DiamondBeach Cia. Ltda.
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011
Estados de Flujos de Efectivo
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Flujo de Efectivo por las Actividades de Operación:</u>		
Recibido de clientes	2'859,433	3'109,260
Pagado a proveedores, empleados y terceros	(2'867,047)	(3'142,825)
Otros ingresos (gastos)	<u>(16,531)</u>	<u>(6,246)</u>
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de operación	(24,145)	(39,811)
<u>Flujo Efectivo por las Actividades de Inversión:</u>		
(Adquisición) ventas de activos fijos, neto	<u>19,740</u>	<u>(23,459)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de inversión	19,740	(23,459)
<u>Flujo Efectivo por las Actividades de Financiamiento:</u>		
Efectivo neto en las actividades de financiamiento	-	-
Disminución del Efectivo en Caja y Bancos	(4,405)	(63,270)
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos al inicio del año	<u>40,276</u>	<u>103,546</u>
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos al final del año	<u>35,871</u>	<u>40,276</u>



Fausto Haro
Gerente General



Andrés Ruiz
Contador General

Las notas adjuntas del 1 al 22 son parte integrante de estos estados financieros.

DiamondBeach Cia. Ltda.
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011
Estados de Flujos de Efectivo
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Conciliación del resultado del año con el flujo proveniente de las operaciones	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad Neta del Ejercicio	75,518	132,616
Partidas que no representan movimiento de efectivo		
Depreciaciones	6,989	8,648
Provisión cuentas incobrables	(27,111)	-
Participación trabajadores	19,088	23,147
Impuesto a la renta	84,582	49,007
Beneficios definidos	298	-
Costo amortizado	209,281	-
Impuestos diferidos	(51,935)	-
Ajustes adopción 1era. vez NIIF	-	(50,456)
Cambios Netos en Activos y Pasivos		
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar y otros	(3,573)	34,260
(Aumento) en Proyectos	(1'612,204)	(426,723)
(Disminución) Aumento en cuentas por pagar y otros	288,396	(153,318)
(Disminución) en pasivos acumulados	(108,408)	(47,535)
Aumento en anticipos de clientes	2'129,573	-
(Disminución) Aumento en pasivos a largo plazo	<u>(1'034,639)</u>	<u>390,543</u>
Efectivo neto (utilizado en) de las actividades de operación	<u>24,145</u>	<u>(39,811)</u>



Fausto Haro
Gerente General



Andrés Ruiz
Contador General

Las notas adjuntas del 1 al 22 son parte integrante de estos estados financieros.

DiamondBeach Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 1 – Operaciones

DiamondBeach Cía. Ltda., es una Compañía, constituida en la República del Ecuador, el 28 de febrero del 2008, cuyo objeto social es:

- Construir y planificar toda clase de inmuebles, como condominios, viviendas, edificios, hoteles, carreteras, puentes y en general cualquier obra de infraestructura.
- Adquirir, importar, exportar, conservar, arrendar, gravar, enajenar, administrar, decorar, promocionar, corretar, proveer e intermediar toda clase de bienes muebles, en especial equipos, maquinarias y materiales para la construcción.
- Prestar todo tipo de servicios técnicos, profesionales y de mantenimiento, en especial aquellos relacionados con la promoción, intermediación, construcción, comercialización, planificación y decoración de bienes muebles e inmuebles.

La compañía está afiliada a la Cámara de la Construcción de Quito – Ecuador.

Nota 2 – Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración 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 **DiamondBeach Cía. Ltda.**, al 31 de diciembre del 2011 y 2010, 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*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

DiamondBeach Cia. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

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 entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

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 periodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de **DiamondBeach Cia. Ltda.**, 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 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 y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4 Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

DiamondBeach Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

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 de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva.

Las cuentas comerciales por cobrar 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.

2.5 Inventarios

Las compras de materia prima se registran al costo de adquisición y se carga directamente a la cuenta Obras en Construcción.

2.6 Propiedades, planta y equipo

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen

DiamondBeach Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valores residuales y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Equipo de Oficina	10
Maquinaria y Equipo	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

2.6.4 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida 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 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 redención 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.

DiamondBeach Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.8 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.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen 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. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días.

2.9 Impuestos

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

2.9.1 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 o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

2.9.2 Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

DiamondBeach Cia. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.

2.9.3 Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconozca fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconozca fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.10 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 que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2.11 Beneficios a empleados

2.11.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación.

DiamondBeach Cia. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.11.2 Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan 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.

2.12.1 Venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.
- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos.
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad.
- Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.13 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.

DiamondBeach Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.14 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

Nota 3 – Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.IC1.004 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.IC1.004 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 periodo 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
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

DiamondBeach Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

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

La NIIF 1 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 (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), 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. Para lograr coherencia con la NIC 10 *Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa*, dichas estimaciones hechas según las NIIF reflejarán las condiciones existentes en la fecha de transición. 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 excepción también se aplicará a los periodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía y sus subsidiarias

a) Uso del valor razonable como costo atribuido

La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades, planta y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

DiamondBeach Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

DIAMONDBEACH CÍA. LTDA. optó por la medición de ciertas partidas de propiedades, planta y equipo a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable de los referidos activos fue medido mediante a su valor de adquisición como valores iniciales. Del mismo modo, se revisaron y se determinaron nuevas vidas útiles remanentes y se asignaron valores residuales. Para el resto de los ítems de propiedades.

b) Beneficios a los empleados

Según la NIC 19 *Beneficios a los empleados*, la Compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la "banda de fluctuación", según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales en los planes de beneficios definidos. La aplicación retroactiva de este enfoque requerirá que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores. Si la Compañía utilizara esta opción, la aplicará a todos los planes.

DIAMONDBEACH CÍA. LTDA. aplicó esta exención y por lo tanto reconoció en utilidades retenidas (déficit acumulado) el importe de todas las ganancias (pérdidas) actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficios definidos hasta la fecha de transición a las NIIF.

c) Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente

La exención de la NIIF 1 permite que en base a los hechos y circunstancias que existan en la fecha de transición a las NIIF, la Compañía realice la designación de sus instrumentos financieros reconocidos previamente de la siguiente manera:

- Un pasivo financiero (siempre que cumpla ciertos criterios) sea designado como un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.
- Un activo financiero sea medido como a valor razonable con cambios en resultados.
- Una inversión en un instrumento de patrimonio medida a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

DIAMONDBEACH CÍA. LTDA.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Adicionalmente, la NIIF 1 establece que si para la Compañía es impracticable aplicar retroactivamente el método del interés efectivo o los requerimientos de deterioro de valor de los activos financieros, el valor razonable del activo financiero a la fecha de la transición a las NIIF será el nuevo costo amortizado de ese activo financiero.

DIAMONDBEACH CÍA. LTDA. realizó lo siguiente:

- Designó ciertos activos y pasivos financieros como a valor razonable con cambios en resultados a la fecha de transición.
- Aplicó a partir de la fecha de transición los requerimientos de deterioro de valor de sus activos financieros.
- Aplicó de forma retroactiva el método de interés efectivo para la medición de sus cuentas por cobrar y préstamos.

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 **DIAMONDBEACH CÍA. LTDA.:**

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

	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	31,698	(50,462)
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>		
Ajustes política capitalización y valor residual (1)	(889)	(253)
Impuestos Diferidos (2)	(137,365)	(114,201)
Reconocimiento de provisión beneficios a empleados(3)	(3,084)	(1,458)
Medición al Costo amortizado anticipo clientes y préstamos (4)	553,434	477,552
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>443,794</u>	<u>311,178</u>

DIAMONDBEACH CÍA. LTDA.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

a) Sin efectos patrimoniales (reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos)

La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

b) Con efectos patrimonial

Cuenta	Presentación bajo PCGA anteriores	Presentación bajo NIIF	Saldos a	
			Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Inversiones a corto plazo	Incluido en Inversiones en Bancos Nacionales	Incluido en la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo	40,276	103,546
Obligaciones corto plazo	Cuentas por pagar, beneficios por pagar, obligaciones tributaria, utilidades por pagar	Cuentas comerciales por pagar, otras cuentas por pagar, pasivos impuestos corrientes, provisiones, anticipos clientes	3'597,583	3'726,356
Obligaciones largo plazo	Obligaciones a largo plazo	Préstamos y obligaciones por beneficios definidos	1'984,391	1'593,848

- (1) **Ajuste al gasto por depreciación de propiedades, planta y equipo:** La Compañía aplicó la exención establecida en la NIIF 1 respecto al costo atribuido y efectuó la revisión de vidas útiles económicas y valores residuales para el cálculo de la depreciación. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011 los efectos resultantes de introducir ambos conceptos generó un menor (mayor) cargo a resultados por concepto de depreciación por US\$ (253) y US\$ (889) respectivamente.

DIAMONDBEACH CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- (2) **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 balance. 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 (pasivos) por impuestos diferidos. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de las diferencias temporarias fueron el registro de activos (pasivos) por impuestos diferidos por US\$ 114,201 y US\$ 137,365 respectivamente.
- (3) **Incremento en la obligación por beneficios definidos:** Según NIIF, la Compañía debe reconocer un pasivo por beneficios definidos (jubilación patronal) para todos sus empleados, con base en un cálculo actuarial, el cual considera como variables: las tasas de mortalidad, tasa de rotación de los empleados, tasas de interés, fechas de jubilación, efectos por incrementos en los salarios de los empleados, así como el efecto en las variaciones en las prestaciones, derivados de los cambios en inflación. Bajo PCGA anteriores, la Compañía no reconoció una provisión para jubilación patronal ni registró ninguna provisión de bonificación por desahucio. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de estos cambios, fueron un incremento en el saldo de obligación por beneficios definidos que determinó los saldos por US\$ 1,458 y US\$ 3,084 respectivamente.
- (4) **Incremento en costo amortizado de anticipo clientes y préstamos:** Según las NIIF, los anticipos clientes y los préstamos que no sean instrumentos financieros derivados, deben ser medidos al costo amortizado. Bajo NEC anteriores, los activos financieros y pasivos financieros fueron medidos a su valor nominal y los intereses fueron registrados en los resultados en función de las tasas de intereses nominales. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de la medición de cuentas por pagar al costo amortizado fueron una disminución en los saldos de cuentas por pagar de US\$ 477,552 y US\$ 553,433 respectivamente.

DIAMONDBEACH CÍA. LTDA.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Un resumen de las diferencias temporarias es como sigue:

	Diferencias temporarias	
	Diciembre 31, <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
<i>Diferencias temporarias:</i>		
Ajuste propiedad, planta y equipo	889	253
Ajuste a préstamos medidos al costo amortizado	(347,451)	(300,389)
Provisión de jubilación patronal	1,121	824
Provisión de desahucio	233	132
Ajuste anticipo clientes medidos al costo amortizado	(205,983)	(177,164)
Vacaciones	<u>1,730</u>	<u>502</u>
 Total diferencias temporarias	 (549,461)	 (475,842)
 Tasa neta utilizada para el cálculo del impuesto diferido	 24%	 24%
 Activo por impuestos diferidos	 <u>(137,365)</u>	 <u>(114,202)</u>

Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011

	2011
Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	82,160
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>	
Reconocimiento de capitalización y valor residual (1)	(636)
Reconocimiento del costo amortizado de anticipo clientes y préstamos (2)	75,882
Reconocimiento por impuestos diferidos (3)	(23,163)
Reconocimiento por beneficios a empleados (4)	<u>(1,626)</u>
 Resultado integral de acuerdo a NIIF	 <u>132,617</u>

DIAMONDBEACH CÍA. LTDA.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

a) Sin efectos en resultados (reclasificaciones entre Ingresos, Costos y Gastos)

La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	<u>2011</u>
Participación a Trabajadores	Después de utilidad Operacional	Incluido en gastos administrativos y costo de ventas	23,147

b) Con efectos en resultados

- (1) **Reconocimiento de gastos por activos por concepto de capitalización:** La Compañía aplicó la exención establecida en la NIIF 1 respecto al costo atribuido y efectuó la revisión de vidas útiles económicas y valores residuales, con la aplicación de la política de propiedad planta y equipo se determinó un gasto por concepto de activos que no cumplen con la condición que generó un gasto de US\$ 636.
- (2) **Ajuste al ingreso de anticipos clientes y préstamos medidos al costo amortizado:** Con la aplicación de las NIIF, la Compañía utilizó el método del costo amortizado para la medición de las cuentas anticipos clientes y préstamos por pagar. El efecto resultante de la aplicación de este método fue un aumento en la utilidad antes de impuestos de US\$ 75,882.
- (3) **Reconocimiento de un ingreso por impuestos diferidos:** Los efectos de la aplicación de NIIF implican el registro de US\$ 23,163 en el gasto por impuestos diferidos neto.
- (4) **Incremento en el gasto por beneficios definidos:** Según las NIIF, se ha reconocido una provisión por bonificación por desahucio y jubilación patronal que no había sido reconocido según los PCGA anteriores y se adoptó como política el reconocimiento de las ganancias o pérdidas actuariales originadas en la medición de obligación por beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio). El efecto de esta situación, fue un incremento en gastos de administración y ventas US\$ 1,626.

DIAMONDBEACH CÍA. LTDA.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

3.3.2 Ajustes significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2011:

No existen diferencias significativas entre el estado de flujos de efectivo presentado según NIIF y el presentado según los PCA anteriores.

Nota 4 – Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

	Diciembre 31, <u>2012</u>	2011	Enero 1, <u>2011</u>
Caja	1,600	1,600	1,600
Depósitos por consignar	6,000	6,000	3,000
Bancos	<u>28,271</u>	<u>32,676</u>	<u>98,946</u>
Total	<u>35,871</u>	<u>40,276</u>	<u>103,546</u>

Nota 5 – Cuentas Comerciales por Cobrar y Otras Cuentas por Cobrar

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

	Diciembre 31, <u>2012</u>	2011	Enero 1, <u>2011</u>
Clientes	-	-	104,690
Cuentas por cobrar empleados	3,565	1,008	1,020
Anticipo a proveedores	242,781	104,701	59,717
Compañías relacionadas	-	17,729	34,378
Otras cuentas por cobrar	-	119,335	74,983
Provisión Cuentas Incobrables	<u>-</u>	<u>(27,111)</u>	<u>(27,111)</u>
Total	<u>246,346</u>	<u>215,662</u>	<u>247,677</u>

DIAMONDBEACH CÍA. LTDA.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Cambios en la provisión para cuentas dudosas: Los movimientos de la provisión para cuentas dudosas fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldos al comienzo del año	(27,111)	(27,111)
Provisión	-	-
Ajuste	<u>27,111</u>	<u>-</u>
Saldos al final del año	<u>-</u>	<u>(27,111)</u>

Nota 6 – Proyectos

Un resumen de inventarios es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
Terreno	-	-	547,520
Diamond Beach Torre A	-	-	2'188,098
Diamond Beach Torre B	-	3'861,194	2'140,540
Diamond Beach Torre C	990,723	438,904	924
Diamond Beach Torre D	<u>5'926,210</u>	<u>1'004,631</u>	<u>924</u>
Total	<u>6'916,933</u>	<u>5'304,729</u>	<u>4'878,006</u>

DiamondBeach Cia. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 7 – Propiedad Planta y Equipo

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

	Saldo Enero 1, 2011	Adiciones	Reclasifi- caciones /Ajustes	Ajustes NIIF	Saldo Diciembre 31, 2011	Adiciones	Ventas/ Bajas	Ajustes	Saldo Final 2012
Maquinaria y Equipo	29,967	978	(65)	65	30,945	-	-	-	30,945
Muebles y Enseres	2,492	-	-	-	2,492	-	-	-	2,492
Equipo de Oficina	889	481	(215)	215	889	1,174	(514)	-	1,549
Vehículos	13,563	22,000	-	(696)	35,563	-	(22,000)	-	13,563
Herramientas	711	-	-	-	711	-	-	-	711
Subtotal	47,622	23,459	(65)	(416)	70,600	1,174	(22,514)	-	49,260
Depreciación Acumulada	(9,914)	(8,096)	(497)	(220)	(18,717)	(6,989)	1,496	104	(24,106)
Total	37,708	15,373	(562)	(636)	51,883	(5,815)	(21,018)	104	25,154

DiamondBeach Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 8 – Cuentas Comerciales por Pagar y Otras Cuentas por Pagar

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

	Diciembre 31,	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores	441,231	256,558
Obligaciones IESS	653	1,136
Sueldos por pagar	-	32
Comisiones por pagar	-	12,770
Otras cuentas por pagar	<u>239</u>	<u>15,904</u>
Total	<u>442,123</u>	<u>286,400</u>

Nota 9 – Pasivos Acumulados

El resumen de pasivos acumulados es como sigue:

	Diciembre 31,	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Beneficios Sociales	3,053	2,715
Participación a Trabajadores	<u>19,088</u>	<u>13,615</u>
Total	<u>22,141</u>	<u>16,330</u>

DiamondBeach Cía. Ltda.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 10 – Anticipos de Clientes

El resumen de Anticipo de Clientes es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2012</u>	Diciembre 31, <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
Diamond Beach Torre A	-	-	695,305
Diamond Beach Torre B	-	1'670,068	2'434,847
Diamond Beach Torre C	1'452,474	218,000	-
Diamond Beach Torre D	4'028,874	1'463,707	280,363
Costo Amortizado	<u>(201,495)</u>	<u>(205,983)</u>	<u>(177,163)</u>
Total	<u>5'279,853</u>	<u>3'145,792</u>	<u>3'233,352</u>

Nota 11 – Impuestos

11.1 Activos y pasivos del año corriente

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2012</u>	Diciembre 31, <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
Activos por impuesto corriente:			
Retenciones en la Fuente – Renta	-	-	-
Crédito Tributario Plusvalía	-	-	2,552
Retenciones en la Fuente – Iva	-	-	-
Anticipo de Impuesto a la Renta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,552</u>
Pasivos por impuestos corrientes:			
Impuesto a la Renta por Pagar	39,689	15,486	-
Impuesto a las ventas por Pagar y Retenciones IVA	19,533	3,616	6,182
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>7,785</u>	<u>5,579</u>	<u>7,431</u>
Total	<u>67,007</u>	<u>24,681</u>	<u>13,613</u>

DiamondBeach Cia. Ltda.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

11.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

El gasto del impuesto a la renta incluye:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gasto del impuesto corriente	84,582	49,007
Gasto por impuestos diferidos	385	23,746
(Ingreso) por impuestos diferidos	<u>(52,320)</u>	<u>(583)</u>
Total gasto de impuestos	<u>32,647</u>	<u>72,170</u>

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad grabable es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad del Ejercicio	127,253	154,314
<u>Menos:</u>		
15% Participación a trabajadores	(19,088)	(23,147)
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	<u>259,584</u>	<u>73,027</u>
Base imponible para el impuesto a la renta	367,749	204,194
(A) Anticipo calculado	40,813	29,132
(B) Impuesto a la renta causado	<u>84,583</u>	<u>49,007</u>
Impuesto a la renta (mayor entre A y B)	84,583	49,007
<u>Menos:</u>		
Anticipo Impuesto a la Renta	(40,564)	(29,121)
Retenciones en la fuente	(337)	(249)
Crédito Tributario Plusvalía	(3,993)	(1,599)
Crédito Tributario Plusvalía años anteriores	<u>-</u>	<u>(2,552)</u>
Impuesto a la Renta por Pagar	<u>39,689</u>	<u>15,486</u>

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias. La facultad de las autoridades tributarias para revisar las declaraciones de impuesto a la renta hasta el ejercicio 2009 aún no ha prescrito.

DiamondBeach Cía. Ltda.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

11.3 Saldos del impuesto diferido

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

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Reconocido o en otro resultado integral	Reconocido directamente en el patrimonio	Saldos al fin del año
Año 2012					
<i>Diferencias temporarias:</i>					
Propiedad Planta y Equipo	222	(166)	-	-	56
Jubilación Patronal	280	71	-	-	351
Desahucio	58	-	-	-	58
Vacaciones	433	(290)	-	-	143
Anticipos de Clientes	(51,496)	1,122	-	-	(50,374)
Préstamos	<u>(86,863)</u>	<u>51,199</u>	-	-	<u>(35,664)</u>
Total	<u>(137,366)</u>	<u>51,936</u>	-	-	<u>(85,430)</u>

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Reconocido en otro resultado integral	Reconocido directamente en el patrimonio	Saldos al fin del año
Año 2011					
<i>Diferencias temporarias:</i>					
Propiedad Planta y Equipo	61	-	-	162	222
Jubilación Patronal	198	-	-	82	280
Desahucio	32	-	-	27	58
Vacaciones	121	-	-	312	433
Anticipos de Clientes	(42,519)	-	-	(8,976)	(51,496)
Préstamos	<u>(72,093)</u>	-	-	<u>(14,769)</u>	<u>(86,863)</u>
Total	<u>(114,200)</u>	-	-	<u>(23,162)</u>	<u>(137,366)</u>

DiamondBeach Cía. Ltda.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

11.4 Aspectos Tributarios del Código 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.

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 la Compañía no efectuó para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos.

Nota 12 – Participación Trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades liquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldos al comienzo del año	23,147	13,615
Provisión del año	19,088	23,147
Pagos efectuados	<u>(23,147)</u>	<u>(13,615)</u>
Saldos al fin del año	<u>19,088</u>	<u>23,147</u>

Nota 13 – Obligación a Largo Plazo

Un resumen de las Obligaciones a Largo Plazo es como sigue:

	Diciembre 31,		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Rodrigo Andrade Rodas	339,907	991,357	799,605
Fausto Haro	474,844	993,034	794,243
Otras cuentas por pagar	135,000	-	-
Costo Amortizado	<u>(142,656)</u>	<u>(347,451)</u>	<u>(300,388)</u>
Total	<u>807,095</u>	<u>1,636,940</u>	<u>1,293,460</u>

DiamondBeach Cía. Ltda.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 14 – Obligación por Beneficios Definidos

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

	Diciembre 31,		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Jubilación Patronal	1,404	1,121	824
Bonificación por Desahucio	<u>248</u>	<u>233</u>	<u>132</u>
Total	<u>1,652</u>	<u>1,354</u>	<u>956</u>

14.1 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.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldos al comienzo del año	1,121	824
Costo laboral por servicio actuales	559	712
Costo Financiero	79	54
Pérdida (ganancia) actuarial	<u>(355)</u>	<u>(469)</u>
Saldos al final del año	<u>1,404</u>	<u>1,121</u>

DiamondBeach Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

14.2 Bonificación 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.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldos al comienzo del año	233	132
Costo laboral por servicio actuales	111	156
Costo Financiero	17	9
Pérdida (ganancia) actuarial	<u>(113)</u>	<u>(64)</u>
Saldos al fin del año	<u>248</u>	<u>233</u>

Nota 15 – Patrimonio

15.1 Capital Social

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el capital social es de US\$ 1,000 y está constituida por 1 mil participaciones de US\$ 1.00 cada una de valor nominal unitario.

15.2 Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que se transfieran a la reserva legal, por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 20% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no esta sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

15.3 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 acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no esta disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

DiamondBeach Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 16 – Ingresos Operacionales

Un resumen de los ingresos operacionales es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Diamond Beach Torre A	-	115,000
Diamond Beach Torre B	2'829,347	2'960,000
Ventas 12%	<u>33,659</u>	<u>-</u>
Total	<u>2'863,006</u>	<u>3'075,000</u>

Nota 17 – Costo y Gastos por su Naturaleza

Un resumen de los costos reportados en los estados financieros es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Diamond Beach Torre B	1'635,936	2'576,579
Diamond Beach Torre D	<u>346,500</u>	<u>-</u>
Total	<u>1'982,436</u>	<u>2'576,579</u>

Un detalle de gasto de operación por su naturaleza es como sigue:

DiamondBeach Cia. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gastos de Administración:		
Gastos de Personal	44,513	89,584
Beneficios Sociales	17,342	18,211
Otros gastos de personal	4,218	3,697
Honorarios	153,356	9,741
Arriendos	8,016	8,016
Seguros	21,604	14,529
Suministros de Oficina	6,556	9,639
Gastos de Viaje	18,864	36,919
Gastos de Gestión	45,642	6,222
Depreciaciones	6,989	9,285
Servicios y Comunicaciones	15,856	13,686
Mantenimientos y reparaciones	3,707	18,856
Impuestos y Contribuciones	13,674	15,740
Seguridad y Guardiana	-	1,035
Combustibles y Lubricantes	1,858	2,350
Publicidad	67,526	-
Postventa	-	27,925
Condominio	17,613	-
Beneficios definidos	526	398
15% Participación Trabajadores	<u>19,088</u>	<u>23,147</u>
Total	<u>466,948</u>	<u>308,980</u>

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gastos de Ventas:		
Publicidad	-	52,510
Posventa Torres	<u>101,174</u>	-
Total	<u>101,174</u>	<u>52,510</u>

DiamondBeach Cia. Ltda.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gastos Financieros:		
Intereses Bancarios	451	37
Comisiones y Gastos bancarios	921	1,781
Impuesto a la Salida de Divisas	4,047	-
Costo amortizado	<u>209,282</u>	<u>-</u>
Total	<u>214,701</u>	<u>1,818</u>

Nota 18 – Otros Ingresos y Otros Egresos

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Intereses Bancarios	-	39
Intereses empleados	850	285
Intereses clientes	804	771
Otros ingresos	58,938	65,723
Costo amortizado	-	75,882
Gasto no deducibles	(50,012)	(72,876)
Intereses y multas	<u>-</u>	<u>(151)</u>
Total	<u>10,580</u>	<u>69,673</u>

Nota 19 - Compensación del personal clave de la gerencia

No existe una remuneración y/o compensación pagada al personal clave de gerencia que tiene la autoridad y responsabilidad de planificar, dirigir y controlar las actividades de la Compañía de manera directa o indirecta durante el año 2012 y 2011.

DiamondBeach Cia. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 20 - Saldos con Compañías y Partes Relacionadas

La composición de los saldos con compañías y partes relacionadas es como sigue:

	<u>Cuentas por cobrar</u>		<u>Cuentas por pagar</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Constructora Andrade Rodas VIP S.A.	242,781	104,701	-	-
Blue By The Ocean	-	17,729	-	-
Rodrigo Andrade	-	112,787	197,251	991,357
Fausto Haro	-	-	474,844	993,034
Total	<u>242,781</u>	<u>235,217</u>	<u>672,095</u>	<u>1,984,391</u>

Nota 21 – Hechos Ocurridos Después del Periodo Sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Nota 22 – Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Administración, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.