

9688

SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011



SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

ABREVIATURA UTILIZADA:

US\$	-	Dólares Estadounidense
La Compañía	-	Salcedo Internacional (Intersal) S.A.
SIC	-	Superintendencia de Compañías del Ecuador
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
Accionistas de

SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.

Guayaquil, Abril 25 del 2012

Introducción:

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.** al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y del flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración de **SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

Responsabilidad de los Auditores Independientes:

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la



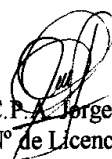
evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para expresar nuestra opinión.

Opinión:

3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.** al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

SC-RNAE - 2-729
Abril 25, 2012
Guayaquil - Ecuador




C.P. Jorge W. Véliz P.
Nº de Licencia
Profesional: 4466
Socio

SALCEDO INTERNACIONAL S.A. (INTERVAL)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Unidad monetaria en US\$)

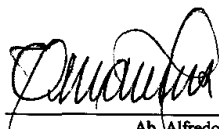
ACTIVO

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	2,124,767	4,731,904
Activos financieros disponible para venta	7	242,787	242,787
Documentos y cuentas por cobrar			
Clientes	8	3,671,920	2,636,373
Otras	8	947,055	863,615
Inventarios	9	18,734,162	13,008,030
Pagos anticipados	10	1,127,155	1,655,140
Activos por impuestos corrientes	11	49,670	263,838
Total del activo corriente		26,897,515	23,401,687
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, plante y equipo, neto	12	1,566,999	1,012,651
Cuentas por cobrar a largo plazo	13	1,020,620	976,079
Fideicomiso Salcedo Internacional	14	1,137,910	1,804,961
Total del activo no corriente		3,725,529	3,793,691
Total del activo		<u>30,623,044</u>	<u>27,195,378</u>

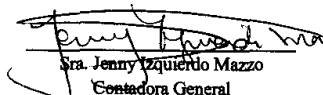
PASIVO Y PATRIMONIO

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones Bancarias	15	591,809	1,004,877
Documentos y cuentas por pagar			
Proveedores	16	2,328,657	1,162,050
Anticipo de clientes	18	17,731,901	13,509,654
Otras	16	51,519	167,994
Pasivos por impuesto corriente	19	56,112	36,660
Total del pasivo corriente		20,759,999	15,881,234
PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por pagar a largo plazo	20	5,692,123	6,669,173
Pasivo por impuesto diferido	28	1,863	1,863
Total del pasivo no corriente		5,693,986	6,671,036
PATRIMONIO (según estado adjunto)		4,169,060	4,643,108
Total del pasivo y patrimonio		<u>30,623,044</u>	<u>27,195,378</u>

Véase: Notas a los estados financieros desde la No. 1 hasta la No. 33.



Ab. Alfredo Mancheno
Representante legal



Sra. Jenny Izquierdo Mazza
Contadora General

SALCEDO INTERNACIONAL S.A. (INTERSAL)

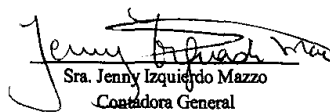
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010
(Unidad monetaria en US\$)

	<u>Nota</u>	2011	2010
Ventas Netas	24	8,479,458	8,978,892
Costo de ventas	25	<u>6,676,519</u>	<u>6,902,513</u>
Utilidad bruta		1,802,940	2,076,379
Gastos de operación, neto:			
De administración	26	1,549,766	1,531,257
Depreciaciones	12	<u>121,602</u>	<u>128,304</u>
Total gastos de operación, neto		<u>1,671,368</u>	<u>1,659,561</u>
Utilidad antes de resultados financieros		131,572	416,818
Resultado financiero, netos:			
Ingresos financieros	27	182,220	3,446,632
Gastos financieros	27	<u>748,747</u>	<u>967,980</u>
Total resultado financiero, neto		<u>-566,528</u>	<u>2,478,652</u>
Utilidad (pérdida) operacional		-434,956	2,895,470
Otros, netos:			
Otros ingresos	24	<u>17,420</u>	<u>18,698</u>
Total otros, neto		<u>17,420</u>	<u>18,698</u>
Utilidad (pérdida) antes de participación trabajadores		-417,537	2,914,168
Participación trabajadores		<u>24,099</u>	<u>20,066</u>
Utilidad (pérdida) antes del impuesto a la renta		-441,635	2,894,102
Impuesto a la renta	28	32,774	28,427
Utilidad (pérdida) neta del año		<u><u>-474,409</u></u>	<u><u>2,865,675</u></u>

Véase: Notas a los estados financieros desde la No. 1 hasta la No. 33.



Ab. Alfredo Mancheno
Representante legal



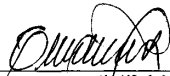
Sra. Jenny Izquierdo Mazza
Contadora General

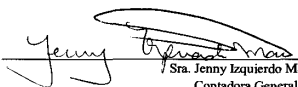
SALCEDO INTERNACIONAL S.A. (INTERSAL)

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010**
(Unidad monetaria en US\$)

	Capital social	Aporte Aum. capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Efecto adopcion 1era vez NIIF	Utilidades no distribuidas	Resultado del periodo	Total
Saldos al 1 de enero del 2010 según NEC	1,280	1,517,350	4,069	3,941	23,752	0	280,585	0	1,830,977
<u>Ajuste inicio transición a NIIF</u>									
Cambio estimacion contable propiedad, planta y equipo (valor residual)						7,451			7,451
Reconocimiento de impuesto diferido						-1,863			-1,863
<u>Ajuste fin transición a NIIF</u>									0
Ajuste valor razonable cxc y cxp largo plazo								2,780,396	2,780,396
Utilidad contable 2010 según NEC								85,280	85,280
Reclasificaciones						2,780,396		-2,780,396	0
Ajustes							-59,133		-59,133
Saldos al 31 de diciembre del 2010	1,280	1,517,350	4,069	3,941	23,752	2,785,984	221,452	85,280	4,643,108
Utilidad (pérdida) del año 2011							0	-474,409	-474,409
Reclasificaciones							85,280	-85,280	0
Ajustes							361		361
Saldos al 31 de diciembre del 2011	<u>1,280</u>	<u>1,517,350</u>	<u>4,069</u>	<u>3,941</u>	<u>23,752</u>	<u>2,785,984</u>	<u>307,093</u>	<u>-474,409</u>	<u>4,169,060</u>

Véase: Notas a los estados financieros desde la No. 1 hasta la No. 33.


Ab/ Alfredo Mancheno
Representante legal


Sra. Jenny Izquierdo Mazza
Contadora General

SALCEDO INTERNACIONAL S.A. (INTERSAL)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

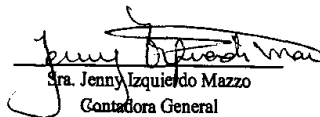
(Unidad monetaria en US\$)

	2011	2010
Flujo de efectivo de las actividades de operación		
Recibido de clientes	11,666,159	12,365,897
Pagado a proveedores y empleados	-11,346,360	-8,921,886
Intereses pagados	-66,944	-363,635
Intereses recibidos	78,611	55,268
Otros, neto	16,597	18,698
Efectivo neto usado actividades operativas	<u>348,061</u>	<u>3,154,342</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión		
Adiciones, netas de propiedades, planta y equipos	-906,279	-13,741
Venta de propiedades, planta y equipo	23,000	0
Efectivo neto usado actividades inversión	<u>-883,279</u>	<u>-13,741</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento		
Obligaciones bancarias, neto	-413,067	89,505
Obligaciones a largo plazo	-1,658,853	499,990
Efectivo neto proveniente actividades financiamiento	<u>-2,071,920</u>	<u>589,495</u>
Disminución neta de efectivo	-2,607,137	3,730,095
Efectivo y sus equivalentes al inicio del año	<u>4,731,904</u>	<u>1,001,809</u>
Efectivo y sus equivalentes al final del año	<u><u>2,124,767</u></u>	<u><u>4,731,904</u></u>

Véase: Notas a los estados financieros desde la No. 1 hasta la No. 33.



Ab. Alfredo Mancheno
Representante legal



Sra. Jenny Izquierdo Mazza
Contadora General

SALCEDO INTERNACIONAL S.A. (INTERSAL)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010 (CONTINUA)

(Unidad monetaria en US\$)

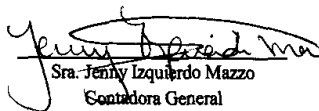
**Conciliación de la utilidad neta del año con el efectivo
neto usado en las actividades de operación:**

	2011	2010
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo utilizado en operaciones:		
Utilidad neta del año	-474,409	2,865,676
Depreciaciones	121,602	128,304
Provision interes a tasa efectiva	578,194	0
Efecto de la transición a NIIF (ajuste valor razonable)	0	-2,780,396
Otros Ajustes	-462	-59,133
	<u>224,925</u>	<u>154,451</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes	-976,479	-1,686,324
Otras cuentas por cobrar	-83,440	-1,735,313
Pagos anticipados	527,985	2,155,142
Inventarios	-5,517,981	-2,811,298
Otros activos	881,219	3,552,631
Sobregiros bancarios	0	0
Documentos y cuentas por pagar proveedores	1,166,608	60,040
Otras cuentas por pagar	-116,475	133,356
Anticipo de clientes	4,222,247	3,427,182
Otros pasivos	19,452	-95,525
Efectivo neto proveniente (usado) actividades operativas	<u>348,061</u>	<u>3,154,342</u>

Véase: Notas a los estados financieros desde la No. 1 hasta la No. 33.



Ab. Alfredo Mancheno
Representante legal



Sra. Jenny Izquierdo Mazza
Contadora General

SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSA) S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue constituida el 29 de diciembre de 1978 con el nombre de "Los Shiris" (SHYRSA) S.A. Con fecha 15 de agosto del 1989 cambia su denominación social por la de Salcedo Internacional (INTERSA) S.A. Posteriormente, con fecha 27 de Julio del 2006 se reforma el estatuto social de la compañía por cambio del objeto social.

Salcedo Internacional Intersal S.A. es una sociedad anónima radicada en el Ecuador, identificada con Registro Único de Contribuyentes número 0990371865001 y sujeta al control y supervisión de la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La actividad de la compañía es la de compra, venta, alquiler, construcción, administración y explotación de bienes inmuebles, así como a cualquier acto jurídico relacionado directamente con los inmuebles y a la rama inmobiliaria, también se dedica a prestar servicios de transporte y alquiler de maquinaria.

Los proyectos inmobiliarios que actualmente ejecuta la compañía son:

- ❖ Porto Acqua
- ❖ Central Park
- ❖ Blue Line
- ❖ Maralago
- ❖ Costalmar I
- ❖ Costalmar II

En cumplimiento con su actividad, esto es, bienes raíces, la Compañía ejecutará el proyecto inmobiliario denominado Central Park, por lo que, para realizarlo en debida forma, celebra un convenio de fideicomiso denominado "Fideicomiso Salcedo Internacional – Central Park. A continuación se resume los principales aspectos del mencionado convenio:

- a) **Fideicomiso:** Fideicomiso Salcedo Internacional – Central Park
- b) **Promotora o Beneficiaria Promotora:** Salcedo Internacional Intersal S.A.
- c) **Constituyentes:** Conformada por varias personas naturales y jurídicas
- d) **Fiduciario:** Morgan & Morgan.- Fiduciary & Trust Corporation S.A., "Fiduciaria del Ecuador".

La Promotora del proyecto es la compañía Salcedo Internacional Intersal S.A., a quien corresponde exclusiva y privativamente – por su cuenta, riesgo y responsabilidad – diseñar, planificar, desarrollar, promocionar, comercializar con la autorización expresa de la Fiduciaria, construir o contratar la construcción del Proyecto Inmobiliario.

NOTA 1 – OPERACIONES (Continuación)

La Beneficiaria Promotora, le corresponde única y exclusivamente celebrar o suscribir contratos de reservación, promesas de venta o en general convenios en los que se haya establecido la obligación y voluntad de transferir, con la autorización expresa de la Fiduciaria, una unidad habitacional y pagar obras complementarias, adicionales y otras del proyecto, con clientes, reservantes, promitentes compradores; por lo que, la Promotora se obliga a responder ante clientes, reservantes o promitentes compradores de las unidades habitacionales, por los contratos en mención y por los demás que la promotora suscriba en el desarrollo y ejecución del Proyecto Inmobiliario. En consecuencia, la Fiduciaria, el Fideicomiso y los Constituyentes no responderán por los contratos referidos en el presente párrafo.

Los Constituyentes, aportan al Fideicomiso un inmueble ubicado en la Vía La Puntilla – Samborondon, en la Jurisdicción del Cantón Samborondon, provincia del Guayas. El referido inmueble es el objeto específico de la negociación entre Constituyentes y Promotora, y en el que la Beneficiaria Promotora desarrollará el Proyecto Inmobiliaria denominado Salcedo Internacional – Central Park.

La Beneficiaria Promotora, se sujeta al cumplimiento de todas las Contraprestaciones asumidas a favor de los Constituyentes, obteniendo así el derecho para que la Fiduciaria le ceda los Derechos Fiduciarios de Beneficio de los Constituyentes correlativos al inmueble que conforman el patrimonio autónomo, conforme se establece en el contrato de fideicomiso. Bajo las condiciones de haberse cumplido en su totalidad las contraprestaciones por parte de la Beneficiaria Promotora a favor de los Constituyentes, esta última deja expresamente aclarado y convenido a través del mencionado contrato que, autorizan de manera irrevocable a la Fiduciaria para que proceda a ceder, en nombre de los Constituyentes, a favor de la Beneficiaria Promotora o de quien ésta indique, los derechos fiduciarios de beneficio que tienen sobre el inmueble fideicomitado.

La Beneficiaria Promotora, con autorización de los Constituyentes, o habiéndosele cedido previamente en forma parcial derechos fiduciarios con cargo a determinados bienes; podrá, a su vez, ceder específicamente tales derechos a favor de terceros, sea en garantía o en propiedad.

La Compañía actualmente esta en proceso de evaluación y formalización de las mejores pólizas de seguros cubran los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus activos inmobiliarios, así como las posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el ejercicio de su actividad, entendiendo que dichas pólizas cubrirán de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

NOTA 2 - BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Declaración de cumplimiento -

Los estados financieros adjuntos son presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); y, representan la adopción integral, explícita y sin reservas de dichas normas.

Basándose en las opciones que dicha norma establece, la administración de la compañía ha decidido por presentar Estados Financieros completos, cuya presentación se encuentra normada en NIC 1.

Los estados financieros de Salcedo Internacional S.A. Intersal fueron aprobados por la Junta General de accionistas en sesión celebrada el día 27 abril del 2012.

b) Modelo de Presentación de estados financieros -

De acuerdo a lo descrito en la NIC 1, la Compañía cumple con emitir los siguientes estados financieros:

- ❖ Estado de Situación Financiera
- ❖ Estado de Resultados por función
- ❖ Estado de Flujos de Efectivo, método directo
- ❖ Estados de cambios en el Patrimonio
- ❖ Revelaciones en notas explicativas

c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000

d) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF, requieren que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de la Compañía de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que la estimación es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES

a) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se podrían clasificar en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho periodo.

En el caso que existiese obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Compañía, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, se podrían clasificar como pasivos a largo plazo.

b) Instrumentos financieros no derivados

Los instrumentos financieros no derivados abarcan inversiones en capital y títulos de deuda, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, efectivo y equivalentes de efectivo, préstamos y financiamientos, anticipos de clientes y otras cuentas por pagar.

Efectivo y equivalente de efectivo -

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, bancos y los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios. En el balance de situación, los sobregiros se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

Inversiones financieras -

La compañía clasifica sus inversiones financieras, ya sean permanentes o temporales, excluidas las inversiones contabilizadas por el método de participación, las siguientes:

- **Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento**

Se clasifican en este grupo los títulos de deuda que la compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlas hasta su vencimiento. Estas inversiones se reconocen inicialmente a su valor razonable; después de su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier pérdida por deterioro.

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES (CONTINUACION)

- **Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados**

Un instrumento es clasificado al valor razonable con cambios en resultados si es mantenido para negociación (se compran con el principal objetivo de venderlos en un futuro cercano) o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los instrumentos financieros son designados al valor razonable con cambios en resultados si la Compañía administra tales inversiones y toma decisiones de compra y venta con base a sus valores razonables de acuerdo con la administración de riesgo o la estrategia de inversión documentadas por la Compañía con la intención de obtener ganancias de corto plazo. Al reconocimiento inicial, los costos de transacción atribuibles son reconocidos en resultados cuando se incurren. Los instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados son valorizados al valor razonable y los cambios correspondientes son reconocidos en resultados.

- **Documentos y cuentas por cobrar**

Los documentos y cuentas por cobrar a clientes están registrados al valor de venta de los inmuebles en condiciones de créditos normales, menos los cobros realizados; además, incluye préstamos otorgados a terceros y otras cuentas por cobrar, neto de cualquier ajuste de pérdida por deterioro.

Las cuentas por cobrar se registran inicialmente a su valor razonable que normalmente es el valor presente de los cobros futuros de la transacción realizada a una tasa de descuento para instrumentos similares, tomando en consideración lo siguiente:

- Las partidas por cobrar a corto plazo, que devenguen intereses se miden por el importe de la transacción si el efecto de aplicar la tasa de descuento sobre los flujos futuros no es importante relativamente. Después del reconocimiento inicial, los intereses devengados se registrará como un ingreso en los resultados del periodo.
 - Las partidas por cobrar a corto plazo, sin tasa de interés establecida, se miden por el importe de la transacción si el efecto de aplicar la tasa de descuento no es importante relativamente.
 - Las partidas por cobrar de largo plazo que no devenga intereses, se estiman como el valor presente de todos los cobros de efectivo futuros descontados utilizando la tasa o tasas de interés de mercado vigentes para instrumentos similares (la tasa de descuento aplicada deben tener sustancialmente las mismas condiciones y características, incluyendo la calidad crediticia del instrumento, el periodo restante en el que la tasa de interés contractual es fija, los plazos de devolución del principal y la moneda en la cual se realizan los pagos.). Todo importe adicional prestado será un gasto, a menos que cumpla con los requisitos para su reconocimiento como algún otro tipo de activo.
-

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES (CONTINUACION)

Cuando el crédito a clientes y demás cuentas por cobrar se amplía más allá de las condiciones de crédito normales en el corto plazo, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

- **Activos financieros disponibles para la venta**

Se clasifican en este grupo los valores en instrumentos de patrimonio (siempre y cuando no den lugar a una inversión en subsidiarias, inversiones en asociadas o negocios conjuntos), las acciones preferentes y ciertos títulos de deuda en tanto no sean clasificado dentro de las tres categorías anteriores.

Los activos financieros disponibles para la venta se registran inicialmente a su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable a la fecha del periodo en que se reporta. Posterior al reconocimiento inicial, son reconocidas al valor razonable y los cambios, que no sean pérdidas por deterioro, ni ganancias y pérdidas por conversión de partidas monetarias disponibles para la venta, son reconocidas directamente en el patrimonio en una cuenta patrimonial denominada “*plusvalías o minusvalías derivadas de la valoración de activos financieros disponibles para la venta*”. Cuando una inversión es dada de baja de los registros contables, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio es transferida a resultados. En caso de que el valor razonable sea inferior al costo de adquisición, si existe una evidencia objetiva de que el activo ha sufrido un deterioro que no pueda considerarse temporal, en ese momento la Compañía deberá retirar de su patrimonio las plusvalías o minusvalías asociadas con el activo que ha sufrido deterioro en su valor y deberá proceder a reconocer la correspondiente pérdida en el estado de resultados.

Las inversiones en instrumentos de patrimonio, en sociedades no cotizadas o que tienen muy poca liquidez, en los cuales el valor razonable no pueda medirse de manera confiable siguiendo un criterio de negocio en marcha, se miden al costo menos la pérdida por deterioro del valor acumulada cuando esta última corresponda. Las pérdidas por deterioro imputadas a activos financieros valoradas a su costo no serán de modo alguno reversibles.

Prestamos que devengan intereses

Todos los préstamos son inicialmente reconocidos al valor razonable del pago realizado menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posteriormente son medidos al costo amortizado usando el método de tasa efectiva de interés. Estos se presentan en el pasivo corriente si su vencimiento es menor a un año y pasivo no corriente si es mayor a un año.

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES (CONTINUACION)

Proveedores y otras cuentas por pagar

Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valorizan a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El valor razonable se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés del mercado para transacciones similares a la fecha del balance.

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no devengan intereses.

Dentro de esta cuenta se considera servicios y materiales, los cuales se cancelan a corto plazo. No se realiza la cancelación del acreedor hasta que no se tenga la firma de conformidad por el responsable del proyecto u obra de servicio que se ha contratado.

Sobregiros y préstamos bancarios

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

✓ Obligaciones con bancos e instituciones financieras

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan por su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados durante la vida útil de la deuda de acuerdo al método de la tasa efectiva. Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la entidad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

c) Inventarios y costos de ventas -

El valor de los inmuebles destinados para la venta se muestra al costo de adquisición y desarrollo o proceso de construcción. Las existencias se valorizan a su costo o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El costo se determina por el método costo promedio ponderado (CPP).

El costo de las obras terminadas y en proceso incluye los costos de los materiales, la mano de obra directa, otros costos directos y gastos generales de construcción que participan en el proceso productivo (basados en una capacidad operativa normal). El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos de venta aplicables. Aquellos que se consideren como inventario de producto terminado, no podrán ser saldados hasta que no se escriture la obra.

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES (CONTINUACION)

Forma parte de la cuenta inventarios:

- Construcciones en curso

Se mantiene una cuenta matriz la cual es alimentada por los centros de costos, dicha cuenta contiene el desglose de cada uno de los pasos que se llevan a cabo para realizar la obra.

El costo de venta se expresa a su costo de reposición al momento en que se reconoce el ingreso por la venta de dichos inmuebles.

d) **Propiedades, planta y equipos**

Se muestra al costo histórico, menos la depreciación acumulada y pérdida por deterioro del valor acumulada cuando esta última corresponda.

El valor de las propiedades, planta y equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año y las reparaciones mayores son reconocidas como propiedad, planta y equipo cuando éstos cumplen con los requisitos definidos en NIC 16.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas:

• Muebles y Enseres	10 por ciento
• Maquinarias y Equipos	10 por ciento
• Instalaciones	10 por ciento
• Vehículos	20 por ciento
• Edificios	5 por ciento
• Equipos de Computación	33 por ciento

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados. Al vender activos revalorizados, los valores incluidos en superávit por revalorización se traspasan a utilidades retenidas.

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES (CONTINUACION)

Cuando una propiedad planta y equipo se someta a una revaluación, y esto origine un incremento en el importe en libro, este aumento se reconocerá directamente en otro resultado integral y se acumulará en el patrimonio en la cuenta superávit por revaluación. Sin embargo, el incremento se reconocerá en el resultado del periodo en la medida en que sea una reversión de un decremento por una revaluación del mismo activo reconocido anteriormente en el resultado del periodo.

Cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, tal disminución se reconocerá en el resultado del periodo. Sin embargo, la disminución se reconocerá en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo. La disminución reconocida en otro resultado integral reduce el importe acumulado en el patrimonio contra la cuenta de superávit de revaluación.

e) Propiedades de inversión

Se contabilizará a Propiedades de Inversión los terrenos o edificios que se mantengan con el propósito de obtener rentas, plusvalía o ambas, y no para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios o para fines administrativos, o su venta en el curso normal de las operaciones.

Las propiedades de inversión se valoran inicialmente por su costo de adquisición. Con posterioridad la Compañía medirá todas sus propiedades de inversión al valor razonable; toda pérdida o ganancia derivadas de un cambio en el valor razonable se incluirán en el resultado del periodo en que surjan.

f) Deterioro del valor de los activos

Activos financieros

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de balance para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo.

Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros valorizados al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo. Una pérdida por deterioro en relación con un activo financiero disponible para la venta se calcula por su valor de referencia.

Los activos financieros individualmente significativos están sujetos a pruebas individuales de deterioro. Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares.

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES (CONTINUACION)

Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Cualquier pérdida acumulada en relación con un activo financiero disponible para la venta reconocido anteriormente en el patrimonio es transferida a resultados.

La reversión de una pérdida por deterioro ocurre solo si esta puede ser relacionada objetivamente con un evento ocurrido después de que fue reconocida. En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado y los disponibles para la venta que son títulos de venta, la reversión es reconocida en resultados.

Activos no financieros

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Cuando el valor libro de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta su monto recuperable, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

El monto recuperable de un activo, es el monto mayor entre el precio de venta neto de un activo o unidad generadora de efectivo y su valor de uso.

Al evaluar el valor de uso, los flujos futuros de efectivo estimados de un activo o unidad generadora de efectivo son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento apropiada a estos flujos de efectivo futuro.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES (CONTINUACION)

g) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la entidad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, o bien, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Entidad.

h) Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias y se clasifican como patrimonio neto. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

i) Reconocimiento de ingresos

Bienes Raíces. -La Compañía reconoce ingresos por venta de bienes raíces en la fecha de otorgamiento de la escritura pública, instrumento legal, en la que se transfiere los riesgos y beneficios de dicho inmueble al comprador.

Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos.

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos.

La Compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades de la Compañía, tal y como se describe a continuación. No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

- Ventas por arriendos y construcción de casas y departamentos

Los ingresos por actividades de construcción se reconocen cuando la Compañía ha entregado los bienes al cliente, el cliente tiene total discreción sobre la propiedad y sobre el precio al que se vende el bien, y no existe ninguna obligación pendiente de cumplirse que pueda afectar la aceptación del bien por parte del cliente. Las ventas se reconocen en función del precio fijado en la venta, neto de los descuentos.

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES (CONTINUACION)

Servicios. - El ingreso por prestación de servicio es reconocido en el estado de resultados en proporción al grado de realización de la transacción a la fecha del balance. El grado de realización es evaluado de acuerdo a estudios del trabajo llevado a cabo.

Ingreso por arrendamientos. - Los ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles son reconocidos en resultados durante el periodo de arrendamiento

j) Ingresos y gastos financieros.

Los ingresos financieros están compuestos por ingresos por intereses en fondos invertidos (incluidos activos financieros disponibles para la venta), ingresos por dividendos, ganancias por la venta de activos financieros disponibles para la venta, cambios en el valor razonable de los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo. Los ingresos por dividendos son reconocidos en resultados en la fecha en que se establece el derecho de la Compañía a recibir pagos.

Los gastos financieros están compuestos por gastos por intereses en prestamos o financiamientos, saneamiento de descuentos en las provisiones, dividendos acciones preferenciales clasificadas como pasivos, cambios en el valor razonable de los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados. Todos los costos por prestamos o financiamientos son reconocidos directamente en resultados usando el método de interés efectivo, salvo los casos que el activo sea cualificado se contabilizará según el alcance de la NIC 23.

k) Impuesto a la Renta -

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

Impuesto corriente

El pasivo por impuestos corrientes se calcula usando las tasas impositivas que hayan sido aprobadas, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado, al final del periodo sobre el que se informa, y cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores. Un anuncio formal del gobierno sobre cambios en las tasas impositivas o en las leyes fiscales se considera un proceso de aprobación prácticamente terminado en la jurisdicción.

Impuesto diferido

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias).

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES (CONTINUACION)

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

Un activo por impuesto diferido es reconocido en la medida en que sea probable que las ganancias imponible futuras estén disponibles en el momento en que las diferencias temporarias puedan ser utilizadas. El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y son reducidos en la medida que no es probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados, es decir, se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

Los impuestos a las ganancias adicionales que surjan de la distribución de dividendos son reconocidos al mismo tiempo en que se reconocen los pasivos destinados a pagar el dividendo relacionado.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

Una entidad reconocerá el gasto por impuestos en resultados, excepto en el caso que esté relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso será reconocida en otro resultado integral o en patrimonio, según la transacción u otro suceso que haya dado lugar a dicho gasto.

l) Participación de los trabajadores en las utilidades

Provisión con cargo a resultados del ejercicio en que se devenga a la tasa del 15% de la utilidad anual.

m) Estado de flujos de efectivo

El Estado de Flujos de Efectivo considera los movimientos de caja realizados durante cada ejercicio comercial determinados mediante el método directo, para lo cual se consideran:

Como flujos de efectivo las entradas y salidas de efectivo de bancos, las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES (CONTINUACION)

Como actividades de operación o de explotación, las que constituyen la fuente principal de ingresos ordinarios, como también otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.

Como actividades de inversión, las adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Y finalmente como actividades de financiamiento aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

NOTA 4 - ADMINISTRACION DE RIESGO FINANCIERO

La Compañía esta expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

En esta nota se presenta información respecto de la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos de la Compañía para medir y administrar el riesgo. Los estados financieros adjuntos incluyen más revelaciones cuantitativas.

La Administración es responsable por establecer y supervisar la estructura de administración de riesgo de la Compañía, así mismo es responsable por el desarrollo y el monitoreo de las políticas de administración de riesgo. La administración es asistida por el departamento de Auditoría Interna en su rol de supervisión. El área de Auditoría interna realiza revisiones regulares y ad hoc de los controles y procedimientos de administración de riesgo, cuyos resultados son reportados a la Junta de Accionistas.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuado, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Compañía. La Compañía a través de sus normas y procedimientos de administración de riesgo, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar y los instrumentos de inversión de la Compañía.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. La Administración de la Compañía ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega de los bienes vendidos. La revisión incluye calificaciones externa (buros de crédito), cuando estén disponibles, además de referencias bancarias. Los clientes que no cumplen con las referencias de solvencia de la Compañía sólo pueden efectuar transacciones con la Compañía utilizando el pago total por anticipado o no se realiza la venta.

La venta se realiza con la cláusula de que, si el cliente se atrasa en las cuotas por mas de 60 días, se cancela el contrato quedando el bien inmueble para la venta a otro cliente además de aplicar una sanción por incumpliendo y de quedar algún saldo solo se le devuelve hasta que la casa o departamento haya sido vendida y cancelada en su totalidad por el nuevo cliente. La compañía no requiere garantías en relación con los deudores comerciales u otras cuentas por cobrar.

La Compañía establece una provisión por deterioro de valor, cuando la situación lo amerite, que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores comerciales, otras cuentas por cobrar e inversiones financieras.

Inversiones financieras

Es política de la Compañía limitar su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquidos y solo con contrapartes que tengan una alta calificación de crédito positiva.

Garantías

No es política de la Compañía entregar garantías financieras o actuar como garante solidario con terceros.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras a medida que vencen. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la seguridad de la Compañía.

La Compañía realiza un estricto control presupuestario que ayuda a monitorear los requerimientos de flujo de efectivo y optimizar su retorno de efectivo en las inversiones. Por lo general, la Compañía asegura que cuenta con suficiente efectivo a la vista para solventar los gastos operacionales esperados durante un periodo de 90 días incluyendo el pago de obligaciones financieras; esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente, como los desastres naturales. Además, la Compañía mantiene acuerdos contractuales de refinanciamiento de la deuda por préstamos externos, así como mantiene las siguientes líneas de crédito locales abiertas con instituciones financieras:

- Líneas de sobregiros bancarios no garantizados. El interés es pagadero a la tasa de interés vigente en el banco sin que supere la máxima establecida por el Banco Central del Ecuador.
- Línea de crédito abiertas en instituciones del sistema financiero por \$9 millones que pueden usarse cuando la Compañía los requiera para pagar necesidades de financiamiento de corto plazo. El interés es pagadero a la tasa de interés vigente en el banco sin que supere la máxima establecida por el Banco Central del Ecuador.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasa de interés, devaluación de la moneda, situación económica y financiera nacional, riesgo país, o precios de las acciones, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de los parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Para protegerse de las variaciones del mercado en cuanto a los costos de construcción la Compañía ha determinado contractualmente con los clientes que el precio de la unidad podrá sufrir incremento hasta por el 5% del precio del inmueble y en caso de que el incremento supere el porcentaje indicado, el cliente asumirá dichos incrementos.

Para la administración de riesgo de tasa de interés la Compañía adopta una política para asegurar que por lo menos el 95% de su exposición a cambios en la tasa de interés por financiamiento esté sobre una base de tasa fija. Esto se logra suscribiendo contractualmente con las instituciones financieras los acuerdos de financiamiento que requiera la Compañía

Administración de capital

La política de la Compañía es mantener una base de capital sólida de manera de conservar la confianza de los accionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio. La compañía monitorea el retorno de capital, que es definido por la Compañía como el ingreso de operación neto dividido por el patrimonio total.

La Administración de la Compañía intenta mantener un equilibrio entre los retornos más altos que pueden obtenerse con mayores niveles de crédito y las ventajas y la seguridad entregadas por una posición de capital sólida. El objetivo de la Compañía es alcanzar un retorno de capital razonable siendo un factor importante de evaluación el análisis de los incrementos de ventas, análisis de los avances de obra y evaluación continua de la calidad de la cartera de crédito con los clientes.

NOTA 5 - PRIMERA ADOPCION DE LAS NIIF

Los estados financieros de Salcedo Internacional S.A. que se presentan en el año 2011 comparativo con el periodo 2010, son los primeros estados financieros preparados con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Hasta el ejercicio 2010 la Compañía emitió sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC. Las cifras incluidas en estos estados financieros referidos al ejercicio 2010 han sido reconciliadas para ser presentadas con los mismos principios y criterios aplicados en el periodo 2011

La fecha de transición de Salcedo Internacional S.A. es el 01 de enero de 2010 y ha preparado su Estado de Situación Financiera de Apertura a dicha fecha, de acuerdo a NIIF 1.

A continuación se presenta el Estado de Situación Financiera de la Compañía de Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, al inicio y fin del periodo de transición:

(Continúa siguiente pagina)

NOTA 4 – PRIMERA ADOPCION DE LAS NIIF

	Inicio periodo transición		Fin periodo de transición	
	NEC	NIIF	NEC	NIIF
Activo corriente				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,001,809	1,001,809	4,731,904	4,731,904
Activos financieros disponible para venta	0	242,787	0	242,787
Créditos comerciales por cobrar	950,049	950,049	2,636,373	2,636,373
Otras cuentas por cobrar	2,249,595	1,258,858	1,888,867	863,615
Inventarios	10,013,868	10,013,868	12,833,670	13,008,030
Pagos anticipados	0	3,810,282	0	1,655,140
Activos por impuestos corrientes	0	475,309	0	263,838
Total activo corriente	14,215,322	17,752,962	22,090,814	23,401,687
Activos no corriente				
Propiedad, planta y equipo, neto	2,774,413	2,781,864	1,005,200	1,012,651
Documentos y cuentas por cobrar largo plazo	0	0	1,587,047	976,079
Inversiones permanentes	242,787	0	242,787	0
Fideicomiso Salcedo Internacional	3,035,877	3,035,877	1,804,961	1,804,961
Otros activos	3,329,330	0	1,096,515	0
Total activo no corriente	9,382,406	5,817,741	5,736,510	3,793,691
Total Activo	23,597,728	23,570,703	27,827,324	27,195,378
Pasivo corriente				
Obligaciones con instituciones financieras	915,372	915,372	1,004,877	1,004,877
Porción corriente deuda largo plazo	0	7,361,910	0	0
Cuentas comerciales por pagar	1,102,010	1,102,010	1,162,050	1,162,050
Otras cuentas por pagar	99,727	37,631	233,083	167,994
Anticipos de clientes	10,082,471	10,082,471	13,509,654	13,509,654
Pasivo por impuestos corrientes	0	27,620	0	36,661
Intereses por pagar	1,248,470	1,248,470	1,241,847	0
Total pasivo corriente	13,448,051	20,775,485	17,151,510	15,881,235
Pasivo no corriente				
Documentos y cuentas por pagar largo plazo	8,318,700	956,790	8,818,690	6,669,173
Pasivo por impuestos diferidos	0	1,863	0	1,863
Total pasivo no corriente	8,318,700	958,653	8,818,690	6,671,035
Total Pasivo	21,766,751	21,734,138	25,970,200	22,552,270
Patrimonio, neto				
Capital social	1,280	1,280	1,280	1,280
Aporte para aumento de capital	1,517,350	1,517,350	1,517,350	1,517,350
Reserva legal	4,069	4,069	4,069	4,069
Reserva facultativa	3,941	3,941	3,941	3,941
Reserva de capital	23,752	23,752	23,752	23,752
Utilidades no distribuidas	177,157	177,157	221,452	221,452
Efecto adopción por primera vez de las NIIF	0	5,588	0	2,785,984
Resultado del ejercicio	103,428	103,428	85,280	85,280
Total patrimonio, neto	1,830,977	1,836,565	1,857,124	4,643,108
Total Pasivo y Patrimonio	23,597,728	23,570,703	27,827,324	27,195,378

Conciliación del Patrimonio neto de Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, al inicio y fin del periodo de transición:

Saldo Patrimonio según NEC inicio transición al 01/01/2010 1,830,977

Efecto de la transición a NIIF

Ajustes a valor razonable	0
Reconocimiento de ingresos	0
Valor residual propiedad planta y equipo	7,451
Impuestos diferidos	(1,863)
Otros ajustes	0
	5,588

Saldo Patrimonio según NIIF inicio transición al 01/01/2010 1,836,565

NOTA 4 – PRIMERA ADOPCION DE LAS NIIF

Saldo Patrimonio según NEC final transición al 31/12/2010 1,857,124

Efecto de la transición a NIIF

Ajustes a valor razonable	2,780,396	
Reconocimiento de ingresos	0	
Valor residual propiedad planta y equipo	7,451	
Impuestos diferidos	(1,863)	
Otros ajustes	0	2,785,984

Saldo Patrimonio según NIIF final transición al 31/12/2010 4,643,108

Conciliación del Estado de Resultados Integral de Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, al final del periodo de transición:

Resultado neto según NEC final transición al 31/12/2010 85,280

Efecto de la transición a NIIF

Ajustes a valor razonable	2,780,396	
Reconocimiento de ingresos	0	
Corrección de errores	0	
Impuestos diferidos	0	
Otros ajustes	0	2,780,396

Resultado neto según NIIF final transición al 31/12/2010 2,865,676

Se detallan a continuación las explicaciones de las principales diferencias de los diferentes conceptos enumerados en las conciliaciones anteriores:

Principales ajustes

Los principales ajustes por adopción de las NIIF son los siguientes:

- Ajustes a valor razonable.- Al 31 de diciembre del 2011 la compañía procedió a celebrar acuerdos de refinanciamiento de la deuda por cobrar y por pagar a corto plazo que mantenía con terceros, distintos de clientes, dicho acuerdo de refinanciamiento empezó a operar desde el 01 enero del 2011 y entre otros aspectos se establece que las deudas tengan un vencimiento de 5 años con un pago único al finalizar el acuerdo. A partir de la fecha del acuerdo hasta la fecha de vencimiento dichas partidas no devengaran intereses. El efecto del reconocimiento inicial de las partidas por cobrar y pagar de largo plazo a su valor razonable de acuerdo a la NIC 39 fue de la siguiente manera:

Ajuste a valor razonable de las cuentas por pagar de largo plazo	3,391,364
Ajuste a valor razonable de las cuentas por cobrar de largo plazo	(610,968)
Efecto neto de ajuste a valor razonable	2,780,396

NOTA 4 – PRIMERA ADOPCION DE LAS NIIF

- Valor residual propiedad, planta y equipo.- El análisis detallado de las partidas de propiedad planta y equipo al inicio del periodo de transición la Compañía designo un valor residual a ciertas partidas de propiedad planta y equipo. La asignación de un valor residual tuvo su efecto en el saldo en el monto de la depreciación acumulado al 01 enero del 2010 por la suma de \$7,451
- Impuestos diferidos.- Producto de la corrección de errores en la depreciación de propiedad planta y equipo tuvo su efecto en la contabilización de impuesto a la renta por la suma de \$1,863 (NIC 12).

Principales reclasificaciones

Las principales reclasificaciones por adopción de las NIIF durante el periodo de transición son los siguientes:

Para una presentación financiera comparativa razonable de acuerdo a NIIF la Compañía decidió reclasificar ciertas partidas de activos y pasivos en corrientes y no corrientes además de aplicar los criterios de clasificación y presentación de los instrumentos financieros de acuerdo a la NIC 39, NIIF 7, NIIF 9.

NOTA 6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Su saldo esta compuesto por los siguientes rubros

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Caja	3	47
Bancos (1)	<u>2,057,188</u>	<u>2,150,592</u>
	2,057,191	2,150,639
Inversiones a corto plazo (2)	<u>67,576</u>	<u>2,581,265</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>2,124,767</u>	<u>4,731,904</u>

1) Corresponde a los saldos de las cuentas bancarias registradas al cierre del ejercicio en los bancos Produbanco, Pichincha e Internacional.

2) Representa un fondo de inversión a corto plazo en certificados de depósitos a plazo y cartas de garantía con Produbanco y Banco del Austro, no mayor a tres meses, con una tasa de interés promedio del 5% anual

No existen restricciones por montos significativos a la disposición de efectivo.

NOTA 7 - ACTIVOS FINANCIEROS EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Corresponde a la totalidad del valor pagado en la adquisición de las acciones de la compañía Golidesa S.A.; El valor razonable de estos instrumentos no pudo medirse de manera fiable siguiendo un criterio de negocio en marcha y no hay un mercado activo para estos instrumentos, es por tal motivo que la Compañía mide estas inversiones a su costo de adquisición menos cualquier pérdida por deterioro del valor cuando hayan indicios de deterioro. La compañía tiene la intención de desapropiarse de estos instrumentos financieros durante el año 2012 a través de la venta.

NOTA 8 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre se refiere a las siguientes partidas

	2011	2010
Cuentas por cobrar Clientes (1)	<u>3,671,920</u>	<u>2,636,373</u>
Clientes	3,671,920	2,636,373
Otras cuentas por cobrar (2)	<u>947,055</u>	<u>863,615</u>
Préstamos a terceros	589,911	711,855
Préstamos y anticipos a empleados	61,763	20,734
Otros	<u>295,381</u>	<u>131,026</u>
Total	<u>4,618,975</u>	<u>3,499,988</u>

1) Lo conforman facturas pendientes de cobro a clientes locales por concepto de servicios de asesoría en ingeniería civil, servicios de construcción de inmuebles, venta de bienes inmuebles.

2) Al 31 de diciembre del 2011, incluye principalmente préstamos realizados a la compañía Genecomsa S.A. por US\$547 mil, préstamos a la Compañía Tulicorp S.A. por US\$31 mil; préstamos y anticipos a empleados por \$ 62 mil los cuales no devengan intereses y con vencimiento en el corto plazo. Adicionalmente el rubro "Otros" incluye valores por cobrar a la Administración de la Urbanización Central Park por US\$289 mil la Gerencia de Salcedo Internacional considera que dichos valores serán cobrados en el año 2012 una vez que la compañía entregue la administración de la urbanización a la asociación de propietarios de la Urbanización Central Park.

Los saldos incluidos en este rubro, en general, no devengan intereses.

No existe ningún cliente que individualmente mantenga saldos significativos en relación con las ventas o cuentas a cobrar totales de la Compañía.

No existen restricciones a la disposición de este tipo de cuentas por cobrar de monto significativo

Al 31 de diciembre, el análisis de cartera de clientes vencidos y no pagados, pero no deteriorados es el siguiente (NIIF 7.37):

Antigüedad de Clientes vencidos y no pagados pero no deteriorados	2011	2010
Antigüedad menor de tres meses	0	0
Antigüedad entre tres y seis meses	0	0
Antigüedad entre seis y doce meses	0	0
Antigüedad mayor a doce meses	0	0
Total	<u>0</u>	<u>0</u>

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 la Compañía no tenía valores de clientes vencidos y no pagados pero no deteriorados.

La exposición a los riesgos de crédito y las pérdidas por deterioro relacionadas con deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se encuentran reveladas en la nota 22.

NOTA 9 - INVENTARIOS

Al 31 de diciembre se refiere a las siguientes partidas

	2011	2010
Bienes inmuebles destinados para la venta (1)	4,556,054	4,652,548
Bienes inmuebles en proceso de construcción (2)	14,178,108	8,355,482
Total	<u>18,734,162</u>	<u>13,008,030</u>

(1) Está compuesto por activos inmobiliarios terminados y destinados para la venta en el proyecto urbanístico Porto Acqua, Ibiza, Central Park, Blue Line, Maralago y Costalmar.

(2) Corresponde a bienes inmuebles que se encuentran en desarrollo o proceso de construcción para venderse en el curso normal de las actividades del negocio, principalmente en los proyectos urbanísticos Ibiza, Porto Acqua, Central Park, Blue Line, Maralago y Costalmar. Al 31 de diciembre del 2011 incluye la compra de terrenos por la suma de \$4,289 mil para la ejecución de nuevos proyectos inmobiliarios a desarrollarse en el mediano plazo.

NOTA 10 - PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre se refiere a las siguientes partidas

	2011	2010
Anticipos a proveedores y contratistas	818,818	558,625
Otros gastos anticipados	308,337	1,096,515
	<u>1,127,155</u>	<u>1,655,140</u>

Al 31 de diciembre del 2011 el rubro anticipos a proveedores y contratistas por US\$819 mil corresponden a trabajos a desarrollarse en la urbanización Central Park, Blue Line, Maralago y Costalmar estos valores están respaldados con sus respectivos contratos, los mismos que son liquidados a la finalización de la obra.

Al 31 de diciembre del 2011 el rubro "Otros gastos anticipados" incluye sueldos de trabajadores, suministros, y demás costos indirectos originados sobre los activos inmobiliarios que actualmente se encuentran en desarrollo o proceso de construcción. Estos valores serán devengados y reconocidos como gastos al momento de realizarse la venta de los inmuebles.

NOTA 11 - ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre se refiere a las siguientes partidas

	2011	2010
IVA crédito fiscal	0	212,643
Impuesto a la renta crédito a favor	49,670	51,195
	<u>49,670</u>	<u>263,838</u>

NOTA 12 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

El saldo del rubro durante el año se detalla a continuación:

Propiedad, Planta y Equipos, neto

	2011	2010
<u>Costos depreciables</u>		
Edificios	461,126	527,871
Instalaciones	33,526	0
Muebles y enseres	20,766	18,390
Equipos de oficina	9,602	9,280
Equipos de computación	13,213	6,619
Equipos y maquinarias	951,263	402,359
Vehículo	77,503	48,131
	<u>1,566,999</u>	<u>1,012,651</u>

Propiedad, Planta y Equipos, Bruto

	2011	2010
<u>Costos depreciables</u>		
Edificios	514,271	595,725
Instalaciones	33,691	0
Muebles y enseres	28,232	23,370
Equipos de oficina	14,584	12,972
Equipos de computación	37,918	25,096
Equipos y maquinarias	1,076,935	459,170
Vehículo	105,936	93,122
	<u>1,811,567</u>	<u>1,209,456</u>

Depreciación acumulada y deterioro del valor, Propiedades, planta y equipos

	2011	2010
<u>Costos depreciables</u>		
Edificios	(53,145)	(67,855)
Instalaciones	(165)	0
Muebles y enseres	(7,467)	(4,980)
Equipos de oficina	(4,982)	(3,692)
Equipos de computación	(24,705)	(18,476)
Equipos y maquinarias	(125,672)	(56,811)
Vehículo	(28,432)	(44,991)
	<u>(244,568)</u>	<u>(196,805)</u>

El costo de la propiedad planta y equipo al 1 de enero de 2010, la fecha de transición hacia NIIF, fue determinado en referencia a su valor razonable a esa fecha (ver nota 4).

El movimiento del rubro, neto durante el año se detalla a continuación:

	Edificios (neto)	Instalaciones (neto)	Muebles y enseres (neto)	Equipos de oficina (neto)	Equipos de computación (neto)	Equipos y maquinarias (neto)	Vehículos (neto)	Total
Saldo al 1 enero	527,871	0	18,390	9,280	6,619	402,359	48,131	1,012,651
Adiciones	165,000	33,691	4,862	1,612	12,822	617,765	70,527	906,279
Ventas							(22,177)	(22,177)
Reclas. Inventario	(208,151)							(208,151)
Deprec. Y deterioro	(23,594)	(165)	(2,487)	(1,290)	(6,228)	(68,861)	(18,977)	(121,602)
Saldo 31 diciembre	461,126	33,526	20,766	9,602	13,213	951,263	77,503	1,566,999

Principales inversiones en propiedad, planta y equipo

El rubro edificios al 31 de diciembre del 2011 corresponde al valor de un departamento en salinas valorados al costo por \$349 mil y un departamento en cuenca valorados al costo por \$165 mil los cuales cuyos costos netos de depreciación y deterioros son por \$461 mil. Durante el periodo la compañía reclasifico al rubro de inventario la casa de su propiedad ubicado en la Cdla Kennedy para ser comercializado en giro normal del negocio.

El rubro neto de equipos y maquinarias al 1 de enero del 2011 por \$402 mil incluye activos tales como: Un sistema forsa, retroexcavadora, contenedores, compactador, vibrador de motor japonés, maquinas de proyectar mono fix, maquinas cargadoras, lavadoras de presión y un generador compuesto de motor. Durante el periodo se realizaron adquisiciones que involucro la compra e instalación de maquinas concreteras por \$299 mil, bombas de hormigón por \$84 mil, una planta de hormigón altron por \$112 mil, silo de hormigonera por \$26 mil, retroexcavadora por \$73 mil y una maquina sinotruck concrete mixer por \$22 mil.

Durante el periodo la Compañía invirtió en al adquisición de un vehiculo Kia Sportage por \$26 mil y una Ford expedition 2009 por \$44 mil, activos que son utilizados por la gerencia y directivos en la movilización diaria a las distintas obras.

Ventas de propiedades planta y equipos

Durante el periodo la Compañía realizo la venta de los siguientes bienes originando las siguientes utilidades o pérdidas que afectaron a los resultados del periodo:

Detalle	Costo	Deprec. Y Deterioro acumulado	Propiedades, neto	Valor vendido	Utilidad o perdida
Vehiculo Sportage	20,973	(4,894)	16,079	18,000	1,921
Vehiculo Kia Carnival	36,740	(30,642)	6,098	5,000	(1,098)
	57,713	(35,536)	22,177	23,000	823

Otras Informaciones

La Compañía tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus propiedades, planta y equipo, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

No existen Propiedades, planta y equipos Pignorados como Garantía de Cumplimiento de Deudas.

NOTA 13 - CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2011, incluye principalmente préstamos realizados a la compañía Coleman Associated por US\$1.128 mil, Salcedo Signature por US\$ 223 mil, Global Grain \$ 27 mil, Salcoffe \$ 25 mil entre otras. Los mencionados préstamos no devengan intereses; la administración de la compañía considera que serán cancelados en el largo plazo.

El saldo del rubro a su valor nominal y razonable al 31 de diciembre es el siguiente:

	2011		2010	
	Valor nominal	Valor en libros	Valor nominal	Valor en libros
Cuentas por cobrar a largo plazo	1,527,979	1,020,620	1,587,047	976,079
	1,527,979	1,020,620	1,587,047	976,079

La Administración de la Compañía considera que la tasa de descuento del 10.21% aplicada para registrar a valor razonable las cuentas por cobrar de largo plazo corresponde a una tasa similar del mercado para transacciones similares.

El movimiento del rubro durante el año es el siguiente:

	2011	2010
Inicio	976,079	0
Préstamos	169,710	
Reclasificación a largo plazo		1,587,047
Cobros		
Reconocimiento inicial a valor razonables con cambios en resultados		(610,968)
Intereses del periodo aplicando tasa efectiva	103,609	
Deterioro		
Ajustes	(228,778)	
Final	<u>1,020,620</u>	<u>976,079</u>

La exposición a los riesgos de crédito y las pérdidas por deterioro relacionadas con deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se encuentran reveladas en la nota 22.

NOTA 14 - FIDEICOMISO SALCEDO INTERNACIONAL

Al 31 de diciembre del 2011, corresponde al pago de contraprestaciones que la Compañía, entrega a la Fiduciaria, en calidad de encargo, equivalente al 100% del valor pactado entre la Beneficiaria Promotora y los Constituyentes, por la cesión de los Derechos Fiduciarios de Beneficio de los Constituyentes referente al inmueble fideicomitido.

El movimiento durante el periodo fue el siguiente:

	<u>2011</u>
Saldo al 1 enero del 2011	1,804,961
Cesión de derechos, restitución y transferencia de dominio que hace el Fideicomiso Mercantil Salcedo Internacional a favor los clientes por las obras terminadas y entregadas en el proyecto urbanístico Central Park (según contrato de cesión de derecho)	-667,051
Saldo al 31 diciembre del 2011	<u>1,137,910</u>

Véase además Nota 1.

NOTA 15 - OBLIGACIONES BANCARIAS

Corresponde a préstamos bancarios por pagar al Banco Produbanco por US\$ 592 mil a una tasa promedio del 8,95% con vencimiento a septiembre del 2015. El crédito se realizó con el fin de financiar las obras inmobiliarias que se encuentran en ejecución.

La exposición al riesgo de liquidez relacionado con cuentas y documentos por pagar se discute en la nota 22.

NOTA 16 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre se refiere a las siguientes partidas

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Acreedores comerciales (1)	<u>2,328,657</u>	<u>1,162,050</u>
Proveedores	2,328,657	1,162,050
Otras cuentas por pagar (2)	<u>51,519</u>	<u>167,994</u>
Obligaciones con el IESS por pagar	8,155	3,930
Empleados	19,265	7,735
Participación utilidades trabajadores	24,099	20,065
Otros cuentas por pagar	0	136,264
Total	<u>2,380,176</u>	<u>1,330,044</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2011, corresponde cuentas por pagar compra de terrenos utilizados para construcción de departamentos, además de saldo por pagar a proveedores de materiales de construcción, contratistas y otros en el desarrollo de los proyectos urbanísticos Porto Acqua, Central Park, Blue Line, Maralago y Costalmar.

(2) Al 31 de diciembre del 2011, incluye principalmente provisión de beneficios sociales y aportaciones al IESS por pagar por US\$27 mil y provisión de participación de trabajadores del 2011 por US\$24 mil entre otras.

La exposición al riesgo de liquidez relacionado con cuentas y documentos por pagar se discute en la nota 22.

NOTA 17 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre el movimiento fue el siguiente:

	2011	2010
Saldo inicial:	0	1,248,470
Intereses devengados:		
Créditos locales bancos	0	122,149
Créditos del exterior	0	234,862
Intereses pagados:		
Créditos locales bancos	0	(122,149)
Créditos del exterior	0	(241,486)
Reclasificación a largo plazo por acuerdo renegociación deuda vigente a partir del 01 enero del 2011 (Véase además nota 20):	0	(1,241,847)
Saldo final:	<u>0</u>	<u>0</u>

NOTA 18 - ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde a los valores recibidos de los clientes como anticipo a la compra de los inmuebles en construcción de los proyectos urbanísticos Porto Acqua, Central Park, Blue Line, Maralago y Costalmar por parte de la compañía. Estos valores son liquidados con el levantamiento de la escritura de propiedad en la que se transfiere el dominio del bien.

NOTA 19 - PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre se refiere a las siguientes partidas

	2011	2010
Retenciones de impuesto iva y renta	<u>56,112</u>	<u>36,661</u>
	<u>56,112</u>	<u>36,661</u>

NOTA 20 - PASIVOS A LARGO PLAZO

Representa valores a pagar a terceros por operaciones de créditos externos para financiar capital de trabajo para el avance y terminación de los proyectos inmobiliarios que ejecuta la Compañía. Al 31 de diciembre su saldo se compone de las siguientes partidas.

La Administración de la Compañía considera que la tasa de descuento del 8.57% aplicada para registrar a valor razonable las cuentas por pagar de largo plazo en su reconocimiento inicial corresponde a una tasa similar del mercado para transacciones similares.

El saldo del rubro a su valor nominal y razonable al 31 de diciembre es el siguiente:

	<u>2011</u>		<u>2010</u>	
	Valor nominal	Valor en libros	Valor nominal	Valor en libros
Deuda a largo plazo	8,401,684	5,692,123	10,060,537	6,669,173
	<u>8,401,684</u>	<u>5,692,123</u>	<u>10,060,537</u>	<u>6,669,173</u>

(Continúa página siguiente)

Razón Social Prestamista	Tipo	Fecha	Plazo	Valor nominal	Nº Registro
	Prestamo	Vencimiento	prestamo	Dic-31	Bco Central
GLOBAL GRAIN INTERNATIONAL	CAP TRAB	31/12/2015	60	250,000	05-1095
TOTAL				250,000	
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	130,000	05-2302
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	100,000	05-2716
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	600,000	006361526
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	280,000	006361627
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	190,000	6362578
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	150,000	6370996
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	100,000	6370622
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	150,000	6370760
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	200,000	6370853
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	200,000	6370852
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	170,000	6371284
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	200,000	6371283
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	122,800	6371456
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	360,000	6371479
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	1,519,610	6371476
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	200,000	6371478
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	200,000	6371853
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	129,500	6371946
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	200,000	6371948
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	200,000	6372102
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	200,000	6372274
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	200,000	6372103
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	200,000	6380286
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	156,800	6380559
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	80,000	6380558
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	160,000	6380689
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	40,000	
TOTAL				6,438,710	
CIA. CENTINELA	CAP TRAB	31/12/2015	60	419,990	6381695
TOTAL				419,990	
SALCOFFE COMPANY INC	CAP TRAB	31/12/2015	60	100,000	
TOTAL				100,000	
LINDA BENTACOURT	CAP TRAB	31/12/2015	60	492,490	
TOTAL				492,490	
Intereses refinanciados a largo plazo				700,494	
TOTAL GENERAL				8,401,684	

(Continua página siguiente)

	Activos financieros mantenidos para negociar	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Prestamos y cuentas por cobrar y anticipo a proveedores	Activos financieros disponibles para la venta
Instrumentos de patrimonio	0	0	0	0	242,787
Otros activos de carácter financiero	0	0	0	4,058,613	0
Total corriente	0	0	0	4,058,613	242,787
Instrumentos de patrimonio	0	0	0	0	0
Otros activos de carácter financiero	0	0	0	976,079	0
Total no corriente	0	0	0	976,079	0
Total	0	0	0	5,034,692	242,787

b) Los pasivos por instrumentos financieros, clasificados por naturaleza y categoría, al 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:

	Al 31 de diciembre del 2011		
	Pasivos financieros mantenidos para negociar	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Prestamos y cuentas por pagar
Prestamos que devengan intereses	0	0	591,809
Prestamos que no devengan intereses	0	0	0
Otros pasivos de carácter financiero	0	0	2,380,176
Total corriente	0	0	2,971,985
Prestamos que devengan intereses	0	0	0
Prestamos que no devengan intereses	0	0	5,692,123
Otros pasivos de carácter financiero	0	0	0
Total no corriente	0	0	5,692,123
Total	0	0	8,664,108

	Al 31 de diciembre del 2010		
	Pasivos financieros mantenidos para negociar	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Prestamos y cuentas por pagar
Prestamos que devengan intereses	0	0	1,004,877
Prestamos que no devengan intereses	0	0	0
Otros pasivos de carácter financiero	0	0	1,330,044
Total corriente	0	0	2,334,921
Prestamos que devengan intereses	0	0	0
Prestamos que no devengan intereses	0	0	6,669,173
Otros pasivos de carácter financiero	0	0	0
Total no corriente	0	0	6,669,173
Total	0	0	9,004,094

El movimiento del rubro durante el año es el siguiente:

	2011	2010
Saldo al 1 enero	6,669,173	8,318,700
Préstamo		499,990
Reclasificación intereses acumulados		1,241,847
Egreso reestructuración deuda (1)		(10,060,537)
Ingresos reestructuración deuda (1)		10,060,537
Ajuste a valor razonable en el reconocimiento inicial		(3,391,364)
Interés a tasa efectiva (2)	681,803	0
Pagos netos	(1,658,852)	0
Saldo al 31 diciembre	5,692,123	6,669,173

(1) Debido a las necesidades de flujo de efectivos para poder financiar los nuevos proyectos inmobiliarios a futuro, la Compañía llegó a un acuerdo de refinanciamiento de la deuda de largo plazo (Capital e intereses acumulados hasta el 31 diciembre del 2010). Dicho acuerdo de renegociación, entre los principales aspectos, considera extender el plazo de la deuda por cinco años más a partir del 01 enero del 2011; en el acuerdo de renegociación se establece un pago único de la totalidad de la deuda al finalizar el acuerdo de renegociación, sin embargo, la compañía podrá realizar pagos a la deuda durante dicho periodo; no se considera tasa de interés durante el nuevo plazo del crédito.

(2) Siguiendo los lineamientos de la NIC 39 para determinar la tasa efectiva, la Compañía para el reconocimiento posterior de la deuda a largo plazo por el método amortizado, aplicó la tasa efectiva del 10.22%

La exposición al riesgo de liquidez relacionado con cuentas y documentos por pagar se discute en la nota 22.

NOTA 21 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Los activos por instrumentos financieros, clasificados por naturaleza y categoría, al 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:

Al 31 de diciembre del 2011					
	Activos financieros mantenidos para negociar	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Préstamos y cuentas por cobrar y anticipo a proveedores	Activos financieros disponibles para la venta
Instrumentos de patrimonio	0	0	0	0	242,787
Otros activos de carácter financiero	0	0	0	5,434,474	0
Total corriente	0	0	0	5,434,474	242,787
Instrumentos de patrimonio	0	0	0	0	0
Otros activos de carácter financiero	0	0	0	1,020,620	0
Total no corriente	0	0	0	1,020,620	0
Total	0	0	0	6,455,094	242,787
Al 31 de diciembre del 2010					

NOTA 22 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS – EXPOSICION AL RIESGO

Riesgos de crédito.-

El valor en libros de los activos financieros representa la exposición máxima al crédito. La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del balance fue:

	2011	2010
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,124,767	4,731,904
Activos financieros disponible para venta	242,787	242,787
Créditos comerciales por cobrar	3,671,920	2,636,373
Otras cuentas por cobrar	943,737	863,615
Anticipos a proveedores	818,818	558,625
Cuentas por cobrar a largo plazo	1,020,620	976,079
	<u>8,822,649</u>	<u>10,009,383</u>

La antigüedad de los préstamos y partidas por cobrar a la fecha del balance es la siguiente:

	2011		2010	
	Valor bruto	Deterioro	Valor bruto	Deterioro
Por vencer	5,636,277	0	4,476,067	0
De 0 a 30 días	0	0	0	0
De 30 a 60 días	0	0	0	0
De 60 a 120 días	0	0	0	0
De 120 a 180 días	0	0	0	0
De 180 a 360 días	0	0	0	0
Mas de un año	0	0	0	0
	<u>5,636,277</u>	<u>0</u>	<u>4,476,067</u>	<u>0</u>

El movimiento en la provisión por deterioro con respecto a los préstamos y partidas por cobrar durante el año fue la siguiente:

	2011	2010
Saldo inicial	0	0
Perdida reconocida por deterioro	0	0
Reversión perdida por deterioro	0	0
Saldo final	<u>0</u>	<u>0</u>

Basado en la política de crédito y acuerdo contractual con el cliente, la Compañía cree que no es necesaria una provisión por deterioro con respecto a las cuentas comerciales por cobrar que no estén en mora o estén en mora por hasta 60 días.

Durante el 2011, la Compañía renegocio los plazos de la deuda de largo plazo por \$1,020 mil. Si no hubiera sido renegociada, la deuda habría estado en mora por 360 días. No se reconoció pérdida por deterioro durante el año 2010.

Las estimaciones de incobrabilidad con respecto a los préstamos y partidas por cobrar y las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son usadas para registrar pérdidas por deterioro a menos que la Compañía esté satisfecha de que no es posible recuperar el importe adeudado; en ese momento el importe es considerado irrecuperable y es dado de baja directamente contra el activo financiero.

Riesgos de liquidez -

Los siguientes son los vencimientos contractuales de pasivos financieros, incluyendo los pagos estimados de intereses:

Al 31 de diciembre del 2011

	Valor libros	Flujos de efectivo contractuales	1 - 12 meses	1 - 2 años	2 - 5 años	Mas de 5 años
Obligaciones con instituciones financieras	591,809	(703,398)	(280,706)	(149,186)	(273,506)	0
Porción corriente deuda largo plazo	0	0	0	0	0	0
Cuentas comerciales por pagar	2,328,657	(2,328,657)	(2,328,657)	0	0	0
Otras cuentas por pagar	51,519	(51,519)	(51,519)	0	0	0
Documentos y cuentas por pagar largo plazo	5,692,123	(8,401,684)	0	0	(8,401,684)	0
	<u>8,664,108</u>	<u>(11,485,258)</u>	<u>(2,660,882)</u>	<u>(149,186)</u>	<u>(8,675,190)</u>	<u>0</u>

Al 31 de diciembre del 2010

	Valor libros	Flujos de efectivo contractuales	1 - 12 meses	1 - 2 años	2 - 5 años	Mas de 5 años
Obligaciones con instituciones financieras	1,004,877	(1,087,663)	(956,142)	(131,521)	0	0
Porción corriente deuda largo plazo	0	0	0	0	0	0
Cuentas comerciales por pagar	1,162,050	(1,162,050)	(1,162,050)	0	0	0
Otras cuentas por pagar	167,994	(167,994)	(167,994)	0	0	0
Documentos y cuentas por pagar largo plazo	6,669,173	(10,060,537)	(1,658,852)	0	(8,401,684)	0
	<u>9,004,094</u>	<u>(12,478,244)</u>	<u>(3,945,038)</u>	<u>(131,521)</u>	<u>(8,401,684)</u>	<u>0</u>

Riesgo de tipos de interés -

Al 31 de diciembre la situación del tipo de interés de los instrumentos financieros de la Compañía que devengan interés es la siguiente:

Instrumentos de tasa fija	2011	2010
Activos financieros	0	0
Pasivos financieros	591,809	1,004,877
	<u>591,809</u>	<u>1,004,877</u>

Análisis de la sensibilidad de valor razonable para instrumentos a tasa fija.-

La compañía no contabiliza activos y pasivos financieros a tasa fija al valor razonable, por lo tanto, una variación en el tipo de interés no afectaría significativamente el resultado.

NOTA 23 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS – VALORES RAZONABLES

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros, junto con los valores en libros mostrados en el estado de situación financiera son los siguientes:

	2011		2010	
	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
<u>Activos financieros</u>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,124,767	2,124,767	4,731,904	4,731,904
Activos financieros disponible para venta	242,787	242,787	242,787	242,787
Créditos comerciales por cobrar	3,671,920	3,671,920	2,636,373	2,636,373
Otras cuentas por cobrar	943,737	943,737	863,615	863,615
Pagos anticipados	818,818	818,818	1,655,140	1,655,140
Documentos y cuentas por cobrar largo plazo	1,020,620	1,020,620	976,079	976,079
<u>Pasivos financieros</u>				
Obligaciones con instituciones financieras	591,809	591,809	1,004,877	1,004,877
Porción corriente deuda largo plazo	0	0	0	0
Cuentas comerciales por pagar	2,328,657	2,328,657	1,162,050	1,162,050
Otras cuentas por pagar	51,519	51,519	167,994	167,994
Documentos y cuentas por pagar largo plazo	5,692,123	5,692,123	6,669,173	6,669,173
Instrumentos financieros neto	<u>158,541</u>	<u>158,541</u>	<u>2,101,804</u>	<u>2,101,804</u>

La base para determinar los valores razonables es revelada en la nota 3.

Las tasas de descuentos usadas para descontar los flujos de efectivo estimados, cuando sea aplicable, están basadas en la tasa promedio del Banco Central para créditos, y son los siguientes:

	2011	2010
Prestamos	8.57 – 10,21 %	8.57 – 10,21 %

NOTA 24 - INGRESOS

Al 31 de diciembre se refiere a las siguientes partidas

	2011	2010
<u>Ingresos</u>		
Ingresos por ventas (1)	8,479,458	8,978,892
Otros ingresos (2)	17,420	18,698
	<u>8,496,878</u>	<u>8,997,590</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2011 incluye principalmente ingresos por la venta de casa y departamentos de los proyectos urbanísticos Porto Acqua, Ibiza, Central Park y Blue line; además de ingresos obtenidos de clientes por aplicación de penalidad por desistimiento en la compra de casas y departamentos, cobros por tramite de cesión de derechos.

(2) Al 31 de diciembre del 2011 incluye principalmente intereses cobrados a clientes por el atraso en la cancelación de las cuotas por \$7 mil. Adicionalmente incluye utilidad en venta de activos fijos y otros ingresos originados dentro de la actividad misma de la compañía.

NOTA 25 - COSTO DE VENTA

Al 31 de diciembre, el movimiento fue el siguiente:

	2011	2010
<u>Costos de las obras del periodo</u>		
Costos obras en proceso (1)	12,402,651	9,896,674
Inv. Inicial Obras en construcción	8,355,482	7,998,740
Inv. final Obras en construcción	<u>-14,178,108</u>	<u>-8,355,482</u>
Costos obras terminadas	6,580,025	9,539,932
Inv. Inicial Obras Terminadas	4,652,548	2,015,129
Inv. final Obras Terminadas	<u>-4,556,054</u>	<u>-4,652,548</u>
Costo de ventas	<u>6,676,519</u>	<u>6,902,513</u>

(1) Lo conforman principalmente materiales utilizados durante el proceso de construcción de los proyectos urbanísticos en ejecución, tales como: piedra, hierro, cemento, arena, bloques, encofrado, gritería, porcelanato y cerámica, alambres, clavos, pintura, materiales eléctricos, entre otros. Además de costos directos e indirectos tales como costos de alquiler de equipos (compactador, compresor, concretas, retroexcavadoras, vibradores); adicionalmente incluye costos tales como apuntalamiento de vigas, servicios básicos, seguros, arriendos de inmuebles, combustibles y lubricantes, mantenimientos y reparaciones, honorarios de los ingenieros civiles y arquitectos de las obras, entre otros.

NOTA 26 - GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre se refiere a las siguientes partidas

	2011	2010
Personal	577,437	271,491
Servicios básicos y telecomunicaciones	42,946	56,906
Impuestos y contribuciones	75,545	47,862
Honorarios	82,972	266,750
Legales	103,763	55,015
Servicios prestados	46,170	143,138
Mantenimiento y reparaciones	311,911	561,523
Útiles de oficina	11,477	9,200
Gastos bancarios	32,054	13,217
Seguros	7,400	6,742
Otros	258,091	99,412
	<u>1,549,766</u>	<u>1,531,257</u>

El rubro "Otros", al 31 de diciembre del 2011, incluye principalmente gastos legales por \$34 mil, publicidad por \$8 mil, gastos de arriendos por \$58 mil, entre otros.

NOTA 27 - INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre se refiere a las siguientes partidas

<u>Reconocidos en resultados</u>	2011	2010
Ingresos por intereses por activos financieros valorizados a su costo amortizado	103,609	0
Ingresos por intereses por depósitos bancarios y otros medios equivalentes	78,610	55,268
Valuación o Cambio neto en el valor razonable de los Préstamos y cuentas por pagar de largo plazo (reconocimiento inicial)	0	3,391,364
Otros ingresos financieros	<u>0</u>	<u>0</u>
Total Ingresos Financieros	182,220	3,446,632
Gastos por intereses por obligaciones financieras valorizadas a su costo amortizado	748,747	357,011
Valuación o Cambio neto en el valor razonable de los Préstamos y cuentas por cobrar	0	610,968
Otros gastos financieros	<u>0</u>	<u>0</u>
Total Gastos Financieros	748,747	967,980
Total neto reconocido en resultados del periodo	<u>(566,528)</u>	<u>2,478,652</u>

NOTA 28 - IMPUESTO DIFERIDO E IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2011, la Compañía registra como Gastos (Ingresos) por Impuestos en el presente ejercicio y sus comparativos, los gastos por impuestos corrientes, los ajustes por pagos de impuestos corrientes relativos al ejercicio anterior y aquellos impuestos diferidos que provienen de la creación y reversión de diferencias temporarias.

El saldo de los activos y pasivos por impuesto diferidos son atribuibles a las siguientes partidas:

<u>Activo por impuesto diferido</u>	2011	2010
Activos financieros disponibles para la venta	0	0
Documentos y cuentas por cobrar	0	0
Inventarios	0	0
Propiedad, planta y equipo	0	0
Documentos y cuentas por pagar	0	0
Activos impuestos diferidos relacionados con partidas reconocidas como otro resultado integral	0	0
Total activos por impuestos diferidos		
	0	0

<u>Pasivo por impuesto diferido</u>	2011	2010
Activos financieros disponibles para la venta	0	0
Documentos y cuentas por cobrar	0	0
Inventarios	0	0
Propiedad, planta y equipo	0	1,863
Documentos y cuentas por pagar	0	0
Pasivos impuestos diferidos relacionados con partidas reconocidas como otro resultado integral	0	1,863
Total pasivos por impuestos diferidos		
	0	1,863

La recuperación de los saldos de activos por impuestos diferidos depende de la obtención de utilidades tributarias suficientes en el futuro. La Administración de la compañía considera que las proyecciones de utilidades futuras cubren lo necesario para recuperar estos activos

Los movimientos de los rubros de "Impuestos diferidos" en el estado de situación financiera en el periodo 2011 y 2010 son los siguientes:

	Activos	Pasivos
1 de enero de 2010	0	0
Cargo (abono) reconocidos a resultados del año (1)	0	1,863
Cargo (abono) reconocidos por una combinación de negocios	0	0
Cargo (abono) incluido en operaciones discontinuadas y en activos disponibles para la venta	0	0
1 de enero de 2011		
	0	1,863
Cargo (abono) reconocidos a resultados del año	0	0
Cargo (abono) reconocidos por una combinación de negocios	0	0
Cargo (abono) incluido en operaciones discontinuadas y en activos disponibles para la venta	0	0
31 de diciembre de 2011		
	0	1,863

(1) Corresponde al reconocimiento de impuesto diferido al inicio del periodo de transición para efecto de aplicación de la NIIF 1 dicho efecto se registro en el rubro patrimonial "Efecto adopción por primera vez de las NIIF" en el balance de apertura de acuerdo a NIIF 1 (véase nota 4).

La tarifa del impuesto a la renta para los siguientes periodos son: Año 2010 el 25%; Año 2011 el 24%; Año 2012 el 23%; año 2013 el 22%. La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto vigente la misma que podrá reducirse al (10%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. Se calcula sobre la base de utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devengan con base en el impuesto por pagar exigible.

A continuación se presenta la conciliación entre el Gasto (ingreso) Tributario por Impuesto a la Renta y la utilidad contable:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad contable	(417,537)	2,914,169
Participación de los trabajadores en las utilidades	(24,099)	(20,066)
Ajuste por efecto de aplicación de las NIIF	578,194	(2,780,396)
Base imponible	184,756	153,839
Impuesto a la renta causado	32,774	28,427

El impuesto a las ganancias se compone de la siguiente manera:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Gasto por el impuesto corriente	32,774	28,427
Beneficio Fiscal que Surge de Activos por Impuestos No reconocidos Previamente usados para reducir el Gasto por Impuesto Corriente	0	0
Ajustes reconocidos en el periodo por impuestos corrientes de periodos anteriores	0	0
Otro gasto por impuesto corriente	0	0
a) Gasto por impuesto corriente, neto	32,774	28,427
Importe del gasto por impuestos diferidos relacionado con el origen y la reversión de diferencias temporarias	0	0
Importe del gasto (ingreso) por impuestos diferidos relacionado con cambios en las tasas impositivas	0	0
Beneficio Fiscal que Surge de Activos por Impuestos No reconocidos Previamente usados para reducir el Gasto por Impuesto diferido (Cambios en diferencia temporales no reconocidas o utilización de pérdidas tributarias no reconocidas previamente)	0	0
Efecto sobre el gasto por impuestos diferidos que surge de un cambio en el efecto de los posibles resultados de una revisión por parte de las autoridades fiscales	0	0
Ajustes al gasto por impuestos diferidos que surge de un cambio en el estado fiscal de la entidad o sus accionistas	0	0
Importe del gasto por impuestos relacionado con cambios en políticas contables y errores	0	0
b) Gasto por impuesto diferido, neto	0	0
Gasto total por impuesto a la renta (a + b)	32,774	28,427
Impuestos diferidos relacionadas con partidas reconocidas como otro resultado integral	0	0
Total Impuestos renta del periodo	32,774	28,427
Gasto por impuesto a las ganancias de operaciones continuas	32,774	28,427
Gasto por impuesto a las ganancias de operaciones discontinuadas (excluidas las ganancias obtenidas por su venta)	0	0
	32,774	28,427

Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros (25 de abril del 2012), las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias. Los años 2009 al 2011 inclusive, se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de Diciembre del 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas.

NOTA 29 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de Diciembre del 2011 comprende 1.280 acciones ordinarias de valor nominal US\$1,00 cada una.

NOTA 30 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance por lo menos el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para la distribución de dividendos, pero puede capitalizarse o aplicarse a la absorción de pérdidas.

NOTA 31 - RESUMEN DE SALDOS DE TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

El siguiente es un resumen de saldos de las transacciones significativas durante el periodo 2011 con las compañías descritas más adelante a su valor nominal por:

	Documentos y cuentas por	
	<u>Cobrar</u>	<u>Pagar</u>
Servieduca S.A.	199,505	300,085
Comercio General S.A.	795,185	8,400
Academia Buque Mayor	199,574	
General de Comercio S.A.	602,316	1,500
Costillas S.A.		250,636
Vanessa Graf		148,242
Golidesa S.A.	65,739	
Tulicorp S.A.	30,830	
Ecuacocoa S.A.	276,750	
Salcoffe Company Inc	25,249	100,000
Global Grain Internacional	27,109	250,000
Salcedo Signature LLC	222,650	
Albany Agency Inc		6,438,700
Acuarela International Corp		420,000
Coleman Associated	1,127,562	
Linda Betancourt		492,490
	<u>3,572,469</u>	<u>8,410,053</u>

NOTA 32 - RECLASIFICACIONES

Al 31 de Diciembre del 2011, ciertos saldos incluidos en los estados financieros han sido reclasificados únicamente para propósitos de presentación de este informe.

NOTA 33 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 25 del 2012) La Compañía entro en un proceso de determinación tributaria para el periodo fiscal 2008 por parte del Servicio de Rentas Internas; a la fecha de emisión del presente informe aun no se emitía el acta de determinación correspondiente, sin embargo la administración de la Compañía considera que los efectos de la revisión, en caso de haberlos, no será significativos de tal manera que afecte la situación financiera y económica de la Compañía.
