

## **CONSMURAL S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 (Expresado en dólares de E.U.A.)**

#### **A – INFORMACIÓN GENERAL**

La Compañía fue constituida el 30 de Agosto de 2001 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 13 de Noviembre de ese mismo año en el Registro Mercantil. Su domicilio social se encuentra en Guayaquil y su actividad principal es la construcción de las obras de infraestructura urbana.

La compañía se encuentra desarrollando un proyecto de oficinas y locales comerciales denominado Samborondón Business Center (SBC), ubicado en el km 1,5 vía La Puntilla Samborondón en terrenos de propiedad de la compañía Propiedades Exclusivas Propex S.A, las obras civiles de construcción del proyecto SBC son subcontratados con compañías constructoras, la misma que realizará la entrega de obra respectiva y garantizará su trabajo a los clientes.

#### **B – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.**

##### **B.1 Bases de preparación.**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 4.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre de 2010 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2010, han sido preparados como parte del proceso de conversión a NIIF por el año terminado el 31 de diciembre de 2011.

Los estados financieros de CONSMURAL S.A. al 31 de diciembre de 2010, fueron preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC) los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a las NIIF 1 al 1 de enero de 2011. Las NEC anteriores difieren en ciertos aspectos de la NIIF

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

##### **B.2 Efectivo.**

Incluye el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

##### **B.3 Cuentas por cobrar a clientes.**

Las cuentas por cobrar a clientes son los valores adeudados por la venta de bienes realizados en el curso normal de los negocios.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado de acuerdo con el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro de valor que se carga a los resultados del año.

#### **B.4 Inventarios.**

Los inventarios se registran al costo incurrido en el desarrollo y construcción del inmueble.

La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso las ventas superan el año.

#### **B.5 Mobiliario y equipo.**

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida acumulada por deterioro de valor. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a los resultados del año en el que éstos se incurren.

La depreciación para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, se calcula por el método de línea recta, utilizando las siguientes tasas:

Muebles y enseres	10 %
Equipos de computación y software	33 %
Vehículos	20 %

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha del estado de situación financiera.

El valor en libros de un activo se ajusta inmediatamente a su valor recuperable si el valor del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 4).

Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponde a la diferencia entre los ingresos obtenidos por la transacción y el valor de los activos.

#### **B.6 Préstamo bancario.**

Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos, posteriormente se miden a su costo amortizado, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación utilizando el método de interés efectivo.

El préstamo bancario se presenta como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

#### **B.7 Cuentas por pagar.**

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios, se presentan como pasivos corrientes si los pagos tienen vencimientos en un año o menos. De lo contrario se presentan como no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

## **B.8 Impuestos.**

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

### **B.8.1 Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% (25% en 2010) de las utilidades gravables.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

### **B.8.2 Impuesto a la renta 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). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad 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 utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los períodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, 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.

De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del impuesto a la renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando la disminución progresiva de la tasa impositiva.

## **B.9 Reconocimientos de ingresos**

Los ingresos por ventas se reconocen en los resultados del período en que se efectúe la transferencia de las construcciones, mediante la emisión de la escritura de compra-venta, luego de haber cancelado la totalidad de los valores acordados en el contrato de reservación y promesa de venta.

## **B.10 Gastos**

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

## **B.11 Compensación de saldos y transacciones.**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo los requeridos o permitidos por alguna norma.

## **B.12 Cambios en políticas contables y revelaciones**

Normas, modificaciones e interpretaciones emitidas aún no vigentes y que no se han adoptado anticipadamente por la compañía.

<b><u>NIIF</u></b>	<b><u>Título</u></b>	<b><u>Fecha de vigencia</u></b>
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero 2015
NIIF10	Estados Financieros consolidados	1 de enero 2013
NIIF11	Acuerdos conjuntos	1 de enero 2013
NIIF12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades.	1 de enero 2013
NIIF13	Medición del valor razonable	1 de enero 2013
Modificaciones a la NIC 1	Presentación en relación con otro resultado integral	1 de julio 2012
Modificaciones a la NIC 12	Impuestos diferidos – recuperación de activos subyacentes	1 de enero 2013
Modificaciones a la NIC 19	Beneficios a los empleados	1 de enero 2013
NIC 27 (revisada en 2011)	Estados financieros separados	1 de enero 2013
NIC 28 (revisada en 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero 2013
Modificaciones a la NIC 32	Compensación de activos financieros y pasivos financieros	1 de enero 2014
Modificaciones a la NIIF 7	Información a revelar – Compensación activos financieros y pasivos financieros	1 de enero 2013
Modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7	Fecha de vigencia obligatoria de la NIIF 9 e información a revelar de transición	1 de enero 2015

## **C - ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

De acuerdo a la Resolución N.08.6.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en Noviembre de 2008, la compañía está obligada a presentar sus estados financieros bajo NIIF en el 2011. Hasta el año terminado en el 2010 la compañía emitió sus estados financieros según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) por lo cual las cifras de los estados financieros de 2010 han sido reestructurados para ser presentados con los mismos criterios y principios de 2011.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con NIIF. La fecha de transición es el 1 de enero de 2010. La compañía ha preparado sus estados de situación financiera de apertura bajo NIIF a esa fecha.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los NEC que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2010:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral; y
- Un aumento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

### **C.1 Conciliación entre NIIF y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)**

Dentro del proceso de adopción de las NIIF, la Compañía efectuó una revisión integral de sus cuentas de activos y pasivos, identificando algunos errores materiales en los inventarios por \$293.752 que fueron ajustados con efecto en resultados acumulados a la fecha de transición.

## **D – ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES.**

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de períodos contables posteriores.

### **Deterioro de activos**

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

Durante el año 2011, la compañía no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

### **Impuesto a la renta**

Se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta.

Existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

**E - CUENTAS POR COBRAR**

	Diciembre 31, 2.011	Enero 1, 2.010
Clientes	-	20.455
Anticipos a proveedores	-	26.111
Partes relacionadas (Nota 15)	-	4.000
Otras	224	75.482
<b>TOTAL</b>	<b>224</b>	<b>126.048</b>
	<b>224</b>	<b>177.793</b>

**F - INVENTARIOS**

Representa el costo por la construcción del Edificio Samborondón Bussines Center.

**G - MOBILIARIO Y EQUIPO**

	12-31-2010	Adiciones	12-31-2011
Muebles y enseres	1.640	-	1.640
Vehículos	36.099	-	36.099
Equipo de computación	2.144	-	2.144
Sub-total	39.883	-	39.883
Depreciación acumulada	(23.051)	(8.079)	(31.130)
<b>TOTAL</b>	<b>16.832</b>	<b>(8.079)</b>	<b>8.753</b>
	<b>16.832</b>	<b>(8.079)</b>	<b>8.753</b>
	12-31-2009	Adiciones	12-31-2010
Muebles y enseres	1.640	-	1.640
Vehículos	36.099	-	36.099
Equipo de computación	2.144	-	2.144
Sub-total	39.883	-	39.883
Depreciación acumulada	(14.952)	(8.099)	(23.051)
<b>TOTAL</b>	<b>24.931</b>	<b>(8.099)</b>	<b>16.832</b>
	<b>24.931</b>	<b>(8.099)</b>	<b>16.832</b>

**H - OTROS ACTIVOS**

En diciembre de 2011 se efectuó la aportación del inventarios por obras de Neteus Estates Corp. (construcción de locales comerciales, oficinas y parqueos en el Edificio Samborondón Bussines Center) por \$995.005 para futura capitalización en la compañía relacionada Propiedades Exclusivas Propex S.A., posteriormente el 30 de diciembre de 2011, la compañía cede aportaciones por \$808.542 al inversionista Trade Direct Internacional Inc., para devolver la aportación para futura capitalización efectuada en noviembre de 2009.

**I - PRÉSTAMO BANCARIO**

	Diciembre 31, 2.010	Enero 1, 2.010
Banco Bolivariano		
Préstamo prendario de vehículo, vencimiento en enero de 2011 e interés de 13,25%	846	10.297
Menos: vencimiento corriente	(846)	(9.451)
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>846</b>

J - CUENTAS POR PAGAR

	Diciembre 31, 2.011	Diciembre 31, 2.010	Enero 1, 2.010
Proveedores	29	989	18.482
Anticipos de clientes	-	1.678	5.782
<b>TOTAL</b>	<b>29</b>	<b>2.667</b>	<b>24.264</b>

K - IMPUESTOS

	Diciembre 31, 2.011	Diciembre 31, 2.010	Enero 1, 2.010
Activos por impuestos corrientes			
Impuesto al valor agregado (1)	291	127.917	116.291
Impuesto a la renta corriente (2)	16.713	10.953	10.953
	<b>17.004</b>	<b>138.870</b>	<b>127.244</b>
Pasivos por impuestos corrientes			
Impuesto a la renta	-	10.170	-
Retenciones en la fuente			
Impuesto a la renta	26	659	8.794
Impuesto al valor agregado	7	959	13.272
<b>TOTAL</b>	<b>33</b>	<b>11.788</b>	<b>22.066</b>

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

	Diciembre 31, 2.011	Diciembre 31, 2.010	Enero 1, 2.010
Saldo al inicio del año	(783)	(10.953)	(6.613)
Pago	(10.170)	-	-
Anticipo	(13.047)	(7.026)	(15.469)
Retenciones de terceros	(20.047)	(108)	(3.666)
Ajustes retenciones no utilizadas	13.155	-	-
Impuesto causado	14.179	17.304	14.795
<b>Saldo al final del año</b>	<b>(16.713)</b>	<b>(783)</b>	<b>(10.953)</b>

Durante los años 2011 y 2010 la compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

(1) Corresponde al crédito tributario generado en la compra de bienes y servicios.

(2) Corresponde a retenciones efectuados por clientes, las mismas que pueden ser compensadas con el impuesto a la renta causado de períodos futuros y hasta dentro de tres años contados desde la fecha de la declaración.

L - CAPITAL SUSCRITO

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 está representado por 800 acciones ordinarias de \$1 de valor nominal unitario.

## **M - APORTE DE ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN**

La Junta General de Accionistas celebrada el 12 de noviembre de 2009, autorizó a la administración de la compañía a realizar gestiones para conseguir la aportación de capital para el emprendimiento de nuevos proyectos.

En diciembre 24 de 2009 se recibió la transferencia en efectivo de \$808.541,50 del inversionista Nereus Estates Corp.

El 31 de diciembre de 2011 la compañía transfirió \$808.542 del aporte en especie efectuado a Propiedades Exclusivas Propex S.A. a favor del inversionista para cancelar su aportación para futura capitalización.

## **N - RESERVA LEGAL**

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

## **O - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS**

Los saldos son como sigue:

	Cuentas por cobrar 2.010	Pasivo a largo plazo		
		Diciembre 31, 2.011	2.010	Enero 1, 2.010
Inmoavanti S.A.	4.000	-	-	-
Urbaland S.A.	-	-	221.516	158.328
Investland C. Ltda .	-	-	44.238	50.406
Propex S.A.	-	186.463	1.183.227	1.084.851
	<b>4.000</b>	<b>186.463</b>	<b>1.448.981</b>	<b>1.293.585</b>

Los saldos con partes relacionadas no devengan intereses y no tienen fecha de vencimiento definida.

Facturación por obra de construcción del Edificio Samborondon Bussines Center (SBC) a propiedades exclusivas Propex S.A. por \$1,544,707, de los cuales \$995,000 se registro como aporte para futura capitalización (Ver nota 8 ).

Facturación por obras de construcción del Edificio Samborondon Office Center a Inconsacorp S.A. por \$ 89,018.

## **P - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

A la fecha de emisión de este informe no se produjeron eventos que en opinión de la administración pudieran tener efecto significativo en los estados financieros