NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

COMPAÑÍA CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S. A. CONVEL
RUC 0992367318001

1. Información General.

La Compañia CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S. A. CONVEL, es una sociedad anónima constituida en el Ecuador, domiciliada en la ciudad de Guayaquil: Avenida de las Américas No. 222 y Cosme Renella, Edificio El Bucanero, Piso 1, Oficina 8, Teléfonos: 042291530, según Resolución de la Superintendencia de Compañias e inscrita en el Registro Mercantil de la ciudad de Guayaquil, el 20 de Septiembre del 2.004, identificada con Registro Único de Contribuyentes número 0992367318001, por el Servicio de Rentas Internas, bajo el expediente No.116111 de la Superintendencia de Compañías.

LA COMPAÑÍA CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S. A. CONVEL, tiene como objeto social:

- Dedicarse a las actividades de Construcción de Viviendas.

2. Bases de Presentación y Marco Regulatorio.

La Compañía Consorcio Inmobiliario Velasco S. A. CONVEL, ha dado cumplimiento a lo dispuesto en las Resoluciones Nos. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2.008, publicada en el Registro Oficial 498 del 31 de Diciembre del 2.008 y SC.ICI.CPAIFRS.11.01 del 12 de Enero del 2.011, publicada en el Registro Oficial No. 372 del 27 de Enero del 2.011, en consecuencia, le corresponde aplicar Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's para PYMES, por estar ubicada dentro del tercer grupo de compañias.

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's para PYMES, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y adoptadas para su utilización en Ecuador, a partir del año 2.012. La responsabilidad es de los administradores de la entidad, quienes requieren efectuar ciertas estimaciones contables, mismas que para su aplicación requieren su juicio.

Los estados financieros se presentan en dólares estadounidenses y se han preparado a partir de los registros contables presentándose de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's para Pymes).

De esta forma, los estados financieros, muestran el patrimonio y la situación financiera al cierre del Ejercicio, así como los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en la entidad en el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2012.

3. Políticas Contables

3.1. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.

En el Estado de situación adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

3.2. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias - bancos y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los sobregiros bancarios. Para nuestro caso el saldo de esta cuenta es:

Saldo de la Cuenta Caja y Bancos al 31 Diciembre del 2.012:

Caja Chica	US$ 150,00
Bolivariano Cta. Cte. No.	US$ 5,69
Guayaquil Cta. Cte. No.	US$ 64.356,99
Pichincha Cta. Cte. No.	US$ 258,83
Internacional Cta. Cte. No.	US$ 1.055,17
Suman	US$ 65.826,68

3.3. Activos Financieros

En este rubro se incluyen las Cuentas por Cobrar de Clientes, así como las Otras Cuentas por Cobrar, con vencimientos igual o inferior a 12 meses. Para nuestro caso, el saldo es:

Saldo de la Cuenta Cuentas por Cobrar – Clientes al 31 Diciembre 2.012:

Personas Naturales	**US$552.621,57**
Personas Jurídicas	**US$ 24.129,22**
Suman	**US$576.750,79**

3.4. Inventarios

En este rubro se incluyen los Terrenos que dispone la compañía para venderse, mismo que de acuerdo a la norma contable vigente, se la incluyó en esta cuenta. El saldo a la fecha es:

Saldo de la Cuenta Terrenos al 31 Diciembre del 2.012:

Riberas del Batán Solar 106	**US$ 202.500,00**
Laguna del Sol Solar 6	**US$ 95.358,48**
Isla Sol Solar 90	**US$ 145.008,00**
Riberas del Batán Solar 70	**US$ 176.250,00**
Lago Terrasol Solar 17	**US$ 107.777,25**
LFG Solar 12	**US$ 121.206,80**
LFG Solar F6	**US$ 123.918,60**
Isla Sol Solar 24	**US$ 80.097,60**
LFG Solar D-10	**US$ 172.504,80**

Suman	**US$1'093.161,53**

3.5. Activos por Impuestos Corrientes

En este rubro se incluyen los anticipos de Impuestos Pagados con créditos al Impuesto a la Renta de fin de año.

En esta cuenta registramos los créditos tributarios obtenidos por las Retenciones del Impuesto al Valor Agregado IVA que nos efectúan nuestros clientes, así como también el crédito tributario producto del exceso pagado por compras y gastos, que para nuestro caso es:

Saldo de la Cuenta Activos por Impuestos Corrientes al 31 Diciembre 2.012:

Crédito Tributario IVA	**US$**	**4.598,14**
Retenciones de Impuesto a la Renta	**US$**	**21.825,80**
Suman	**US$**	**26.423,94**

4. Propiedades, Planta y Equipos:

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado. 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 el futuro, si se adquirieran Activos Fijos más significativos, se presentarán los respectivos detalles, como su método de depreciación.

Saldo de la Cuenta Propiedad, Planta y Equipos al 31 Diciembre 2.012:

Muebles y Enseres	US$ 30.378,78
Edificios	US$ 42.783,29
Equipos de Computación	US$ 8.925,00
Vehículos	US$ 41.762,07
(-) Depreciación Acumulada	US$-42.448,10

Suman US$ 81.401,04

5. **Deterioro del valor de los activos.**

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.

Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

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.

6. **Impuesto a las Ganancias.**

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

ganancia fiscal del año. La Administración Tributaria emitió la NAC – DGECCGC12-00009 el 24 de Mayo del 2.012, donde no reconoce gastos de años anteriores a ser considerados en ejercicios futuros. La compañía Consorcio Inmobiliario Velasco S. A. CONVEL, sus operaciones han reportado Utilidades, sin embargo, no utilizó ajustes a efectos de implementar las Normas Internacionales de Información Financieras NIIF's Pymes.

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).

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.

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 ganancias 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 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.

7. <u>Activos No Corrientes o Largo Plazo</u>.

En esta cuenta constan las inversiones que por motivos de liquidez, las compañías invierten en una de las instituciones bancarias con las que trabajan. Para nuestro caso, el saldo es 0.

8. Clasificación de los pasivos entre corrientes y no corrientes.

En el Estado de situación adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

Para el caso de la Compañía Consorcio Inmobiliario Velasco S. A. CONVEL, los Pasivos Corrientes, aquellos con vencimientos iguales o inferiores a 12 meses, están constituidos por los siguientes rubros:

Saldo de la Cuenta Pasivos Corrientes al 31 Diciembre del 2.012:

Proveedores	US$ 523.386,61
Retenciones de Impuestos SRI	US$ 18.512,43
IESS	US$ 5.025,49
Participación Trabajadores	US$ 7.665,50
Impuesto a la Renta	US$ 9.990,71
Beneficios Sociales por Pagar	US$ 7.169,86
Anticipo de Clientes	US$ 1'717.873,62
Suman	US$2'289.624,22

8.1. Otros Documentos por Pagar

Este rubro está compuesto por nuestros proveedores de bienes y servicios locales, mismos que al cierre del ejercicio económico su saldo es 0.

8.2. Obligaciones con Instituciones Financieras

En esta cuenta registramos aquellas Obligaciones que mantenemos con ciertas Instituciones Bancarias Locales, con vencimientos iguales o inferiores a 12 meses. El saldo es 0, por cuanto nuestra compañía no tiene préstamo vigente con ninguna de las instituciones financieras del medio.

8.3. Cuentas por Pagar Diversas.

En esta cuenta registramos todos aquellos acreedores de bienes y servicios, mismos que sus vencimientos son iguales e inferiores a 12 meses, y está constituido por diversos rubros. Para nuestro caso el saldo es 0.

8.4. Cuentas por Pagar Largo Plazo.

En esta cuenta registramos las compras de Maquinarias a crédito, la porción a Largo Plazo, con vencimientos a 24 y 36 meses, de acuerdo a lo convenido con las respectivas casas comerciales. Para nuestro caso, el saldo de esta cuenta asciende a la cantidad de 0.

9. Capital social

El capital social de la compañía está representado por acciones ordinarias nominativas e indivisibles de US$1,00 cada una, y se clasifican como una cuenta dentro del patrimonio neto. Para nuestro caso el Capital Social de la Compañía Consorcio Inmobiliario Velasco S. A. CONVEL, es el siguiente:

Saldos al 31 Diciembre del 2.012

Capital Social

Ing. Antonio Velasco Astudillo	US$799,00
Jorge Antonio Velasco Morán	US$ 1,00
SUMAN	US$800,00

10. Reservas

Para nuestro caso, en este rubro registramos la Reserva Legal, misma que de acuerdo a nuestra normativa no debe ser superior al 50% del Capital Social.

11. Resultados del Ejercicio.

Como podemos observar en este rubro consta el Resultado obtenido de la gestión del ejercicio económico 2.012, mismo que deja una pérdida operativa de US$33.447,15.

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía, es decir, que los ingresos de actividades ordinarias procedentes de los Contratos de Mandato de Construcción, se reconocen cuando se entregan los servicios. Para nuestro caso, la compañía Consorcio Inmobiliario Velasco S. A. CONVEL, tuvo ingresos durante este ejercicio por US$6'296.298,64

12. Gastos

Serán reconocidos como gastos las disminuciones en los beneficios económicos durante el periodo contable debidamente soportados por documentos autorizados por el SRI según el reglamento de Comprobantes de Ventas y de Retención, y que sean del giro del negocio.

14. Registros contables y unidad monetaria.

Los registros contables de la Compañía Consorcio Inmobiliario Velasco S. A. CONVEL, se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en el Ecuador. Las transacciones en una moneda distinta se consideran transacciones en "moneda extranjera", de acuerdo a lo establecido en la sección 30, Efectos de las Variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera, y se contabilizan en su moneda funcional al tipo de cambio vigente en la fecha de la operación.

Al cierre de cada ejercicio los saldos de balance de las partidas monetarias en moneda extranjera se valoran al tipo de cambio vigente a dicha fecha y las diferencias de cambios que surgen de tal valoración se registran en las cuentas de resultados del periodo en que se producen.

En caso de ser necesario presentar estados financieros en moneda distinta a la funcional, se efectuará de conformidad con esta norma, el siguiente procedimiento:

Activos y Pasivos a la tasa de cambio vigente a la fecha de los Estados de Situación Financiera, y los ingresos y gastos a la tasa de cambio promedio vigente durante el cierre del periodo presentado, es decir, las cifras comparativas de los Estados de Situación Financieras con los Estados de Resultados Integrales.

De acuerdo a la normativa vigente, la Junta de Socios y Accionistas, como máxima Autoridad, es la encargada de aprobar previamente, los Estados Financieros, mismos que serán presentados en conjunto, y que a partir del año 2.012, están compuestos por:

a) Estado de Situación Financiera;
b) Estado de Resultados Integrales;
c) Estado de Cambios en el Patrimonio;
d) Estado de Flujos de Efectivos; y
e) Notas a los Estados Financieros.

15. Criterios Contables.

La preparación de estos estados financieros consolidados, de acuerdo con norma internacional, requiere que se realicen suposiciones y estimaciones que afectan a los importes de los activos y pasivos registrados, la presentación de activos y pasivos contingentes al final del ejercicio o período, así como a los ingresos y gastos reconocidos a lo largo del ejercicio o período, según corresponda. Los resultados actuales podrían diferir dependiendo de las estimaciones realizadas. Así mismo, a partir del próximo Ejercicio Económico, se efectuarán los respectivos Estudios Actuariales, mismos que servirán para actualizar los rubros de Provisión para Jubilación Patronal y Desahucio. No ha sido posible revalorizar las Maquinarias en virtud de que éstas son adquiridas nuevas.

16. Hechos Posteriores.

Hasta la presentación de los Estados Financieros no han existido hechos relevantes que puedan ser presentados en estas Notas. Sin embargo toda la parte tributaria y societaria se encuentra al día.

Por su atención, les anticipo mi agradecimiento.

Ing. Antonio Velasco Astudillo
GERENTE GENERAL

C. P. A. David Maridueña Vargas
CONTADOR