

Constructora Nacional S.A.

Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre del 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2010



Constructora Nacional S.A.

Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre del 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2010

Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estados Financieros Auditados

Estados de Situación Financiera

Estados del Resultado

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



Signos utilizados

US\$ Dólares de los Estados Unidos de América

NIIF Normas Internacionales de Información Financiera

NEC Normas Ecuatorianas de Contabilidad



Grant Thornton

An instinct for growth™

Grant Thornton Ecuador

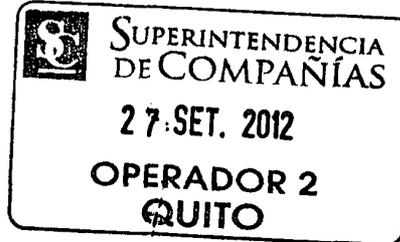
Av. Amazonas N21-147 y Roca
Edificio Río Amazonas - Piso 7 Of. 701
Quito
T +593 2 222 1719 / 250 3893
F +593 2 255 1811

Av. Fco de Orellana
Edificio World Trade Center - Piso 2
Of. 221
Guayaquil
T +593 4 263 0697
F +593 4 263 0706

www.grantthornton.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de:
Constructora Nacional S.A.



Dictamen sobre los estados financieros

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **Constructora Nacional S.A.**, al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La administración de **Constructora Nacional S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra evidencia de auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión.

Opinión

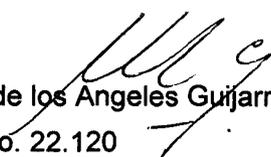
En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente respecto de todo lo importante, la situación financiera de Constructora Nacional S.A., al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros requisitos legales y regulatorios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **Constructora Nacional S.A.** al 31 de diciembre del 2011, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Agosto, 3 del 2012
Quito, Ecuador




María de los Angeles Gujarro
CPA No. 22.120

Grant Thornton Obrag Ecuador Ce. Itoe.
RNAE No. 322

Constructora Nacional S.A.

Estados de situación financiera

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011,
con cifras comparativas por los años terminados al 31 de diciembre del 2010 y 2009
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Activos				
Corriente				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	2.075.831	920.189	4.019.219
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	8	4.230.663	5.118.872	5.359.880
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	9	4.444.914	1.473.241	1.464.985
Activos por impuestos corrientes		233.754	111.015	1.335.930
Activos mantenidos para la venta	10	235.658		
Total activo corriente		11.220.820	7.623.317	12.180.014
No corriente				
Propiedades y equipos - neto	11	7.791.951	8.043.658	9.768.348
Propiedad de inversión	12	458.796	482.034	
Inversiones en asociadas	13	1.019.639	1.019.639	1.071.508
Anticipos entregados	14	1.071.508	1.321.452	1.249.944
Activos por impuestos diferidos	17 (d)	145.860	85.773	49.929
Total activo no corriente		10.487.754	10.952.556	12.139.729
Total activos		21.708.574	18.575.873	24.319.743
Pasivos y patrimonio				
Corriente				
Sobregiro bancario		71.270		
Préstamos con instituciones financieras	15	3.885.042	2.694.502	3.997.504
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	16	2.138.176	956.977	3.231.208
Pasivos por impuestos corrientes	17 (c)	214.861	271.945	1.600.837
Obligaciones acumuladas	18	89.148	227.905	1.535.662
Dividendos por pagar	19	302.665	333.808	495.017
Obligación por beneficios definidos	21	199.447	168.973	159.529
Total pasivo corriente		6.900.609	4.654.110	11.019.757
No corriente				
Anticipo de clientes	20	2.623.000		
Obligación por beneficios definidos	21	48.100	42.076	40.186
Pasivos por impuestos diferidos	17 (d)	538.430	736.723	400.896
Total pasivo no corriente		3.209.530	778.799	441.082
Patrimonio				
Capital social		7.704.870	7.704.870	7.704.870
Reservas		1.462.917	2.612.275	2.414.362
Resultados acumulados		2.430.648	2.825.819	2.739.672
Total patrimonio	22	11.598.435	13.142.964	12.858.904
Total pasivos y patrimonio		21.708.574	18.575.873	24.319.743

Ing. Rafael Armijos
Gerente General

Dr. Nancy Jácome
Contadora General

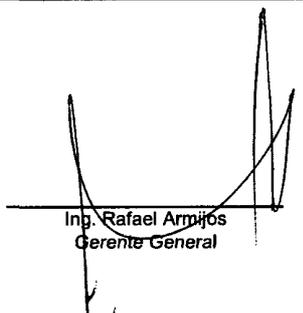
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 28 forman parte integral de los estados financieros

Constructora Nacional S.A.

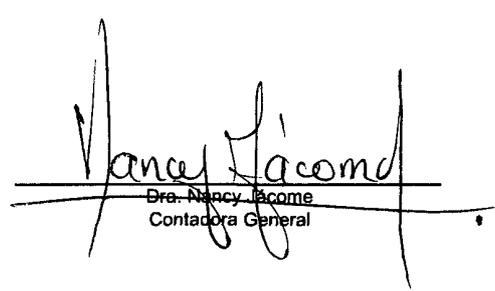
Estados del Resultado

Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2011,
con cifras comparativas del ejercicios comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2010
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos ordinarios	23	4.514.613	5.350.379
Costo de ventas	24	5.124.549	4.028.679
Margen bruto		(609.936)	1.321.700
Otros ingresos		815.448	1.333.883
Gastos de administración		1.615.733	1.633.802
Otros gastos operativos		262.736	195.428
Resultado antes de impuesto a la renta		(1.672.957)	826.353
Impuesto a la renta	17 (a)	(128.428)	542.293
Resultado neto		(1.544.529)	284.060



Ing. Rafael Armijos
Gerente General



Dra. Nancy Bcome
Contadora General

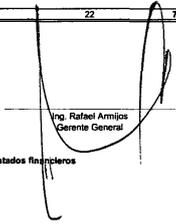
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 28 forman parte integral de los estados financieros

Constructora Nacional S.A.

Estados de cambios en el patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2010
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

Notas	Resultados acumulados								Resultado neto	Total
	Capital Social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva futuras capitalizaciones	Reserva de Capital	Utilidades Acumuladas	Reserva de Capital	Resultados acumulados por aplicación de NIIF por terna vez		
Saldos al 31 de diciembre del 2009 en NEC	7.704.870	1.200.095	64.909	435.403	1.149.358				1.979.134	12.533.769
Compensación cuentas por cobrar accionistas				(435.403)				(1.387)		(435.403)
Registro interés implícito cuentas por cobrar empleados								3.030		(1.387)
Regularización de anticipos entregados								177.942		3.030
Ajustes y baja de propiedad y equipo								(67.030)		177.942
Baja de cuentas incobrables								(750.056)		(67.030)
Provisión de cuentas incobrables								(199.714)		(750.056)
Reconocimiento de beneficios a empleados (NIC 19)								1.937.772		(199.714)
Costo atribuido propiedades (NIIF 1)								(605.214)		1.937.772
Reconocimiento de impuestos diferidos (NIC 12)								601.282		(605.214)
Ajuste a otros ingresos								(36.087)		601.282
Reconocimiento de provisión										(36.087)
Saldos al 31 de diciembre del 2009 en NIIF	22	7.704.870	1.200.095	64.909	1.149.358			760.538	1.979.134	12.533.904
Transferencia resultados acumulados										
Aumento de capital			197.913						1.979.134	(1.979.134)
Resultado neto del ejercicio									284.060	284.060
Saldos al 31 de diciembre del 2010 en NIIF	22	7.704.870	1.398.008	64.909	1.149.358	1.781.321		760.538	284.060	13.142.964
Transferencia a resultados acumulados										
Reclasificación resultados acumulados por revaluación bajo NEC					(1.149.358)			1.149.358		(284.060)
Resultado neto del ejercicio									(1.544.529)	(1.544.529)
Saldos al 31 de diciembre del 2011 en NIIF	22	7.704.870	1.398.008	64.909		2.065.281	1.149.358	760.538	(1.544.529)	11.598.435


Ing. Rafael Armijos
Gerente General


Dra. Nancy Gascón
Contadora General

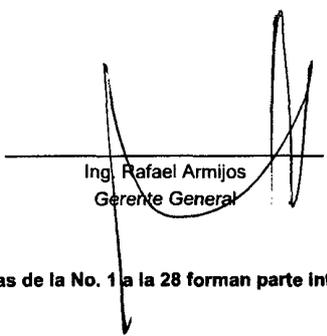
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 28 forman parte Integral de los estados financieros

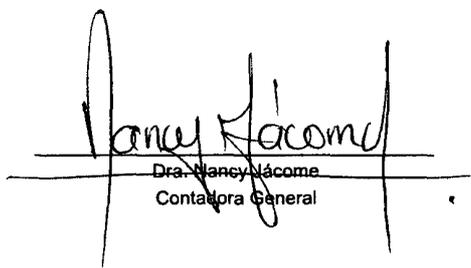
Constructora Nacional S.A.

Estados de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2010
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo provisto por clientes	1.000.029	4.676.248
Efectivo utilizado en proveedores, terceros y otros	(1.333.011)	(5.705.581)
Total efectivo neto utilizado en actividades de operación	(332.982)	(1.029.333)
Flujo originado por actividades de inversión		
Adquisición de activos fijos	(1.026.955)	(107.245)
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	998.368	404.259
Inversiones en acciones		(19.639)
Total efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de inversión	(28.587)	277.375
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Sobregiro bancario	71.270	
Obligaciones bancarias	1.021.433	(1.381.569)
Dividendos pagados	(31.143)	(161.209)
Obligaciones accionistas	455.651	(804.294)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento	1.517.211	(2.347.072)
Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo	1.155.642	(3.099.030)
Saldo inicial del efectivo y equivalentes de efectivo	920.189	4.019.219
Saldo final del efectivo y equivalentes de efectivo	2.075.831	920.189


Ing. Rafael Armijos
Gerente General


Dra. Nancy Lacombe
Contadora General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 28 forman parte integral de los estados financieros

Constructora Nacional S.A.

Conciliación

Entre el flujo neto originado por actividades de operación y el resultado neto del ejercicio

Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2011,

con cifras comparativas de los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2010

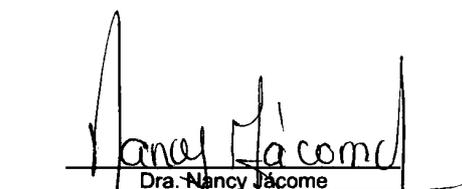
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Resultado neto	(1.544.529)	284.060
Partidas de conciliación entre el resultado neto del año y los flujos de efectivo netos provistos por actividades de operación		
Depreciación de activos fijos	978.396	938.316
Baja de cuentas por cobrar socios	350.866	
Provisión incobrables	249.944	
Baja de activos fijos	87.846	411.585
Provision intereses bancarios por pagar	169.107	78.567
Provisión interes por cobrar inversiones	(110.159)	(163.251)
Provisión beneficios sociales	35.018	21.852
Ingresos diferidos	(875.114)	(9.340)
Jubilación patronal	36.498	11.334
Provisión por impuesto a la renta corriente y diferido	(128.428)	542.293
Resultado conciliado	(750.555)	2.115.416

Cambios netos en el capital de trabajo

Disminución de cuentas por cobrar clientes	513.100	1.174.586
(Aumento) disminución de cuentas por cobrar empleados	(3.653)	13.005
Aumento de cuentas por cobrar relacionadas	(2.470.564)	(453.310)
(Aumento) disminución de anticipos entregados	(942.059)	117.371
Disminución (aumento) de garantías por cobrar	3.584	(34.980)
Aumento de otras cuentas por cobrar	(3.484)	(11.294)
(Aumento) disminución de Impuestos anticipados	(122.739)	1.224.915
Aumento (disminución) de cuentas por pagar proveedores	216.146	(924.843)
Aumento de anticipos recibidos de relacionadas	4.251.686	
Disminución de obligaciones IESS	(151.923)	(1.301.388)
Aumento de otras cuentas por cobrar	21.957	1.699
Disminución de obligaciones fiscales	(187.036)	(1.571.202)
Disminución de sueldos y beneficios sociales	(21.852)	(28.221)
Disminución de anticipo de clientes	(685.590)	(1.351.087)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(332.982)	(1.029.333)


Ing. Rafael Armijos
Gerente General


Dra. Nancy Jácome
Contadora General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 28 forman parte integral de los estados financieros