

Constructora Nacional S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Constructora Nacional S.A., fue constituida en la República del Ecuador en la ciudad de San Francisco de Quito el 12 de agosto de 1974 con una duración de veinte años a partir de su inscripción en el Registro Mercantil, su domicilio principal es la ciudad de Quito.

Mediante escritura pública celebrada el 1 de octubre de 1992, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 8 de diciembre de 1992, la Compañía procedió a inscribir la transformación de Constructora Nacional Cía. Ltda., en una sociedad anónima, Constructora Nacional S.A.; la prórroga de plazo de duración de la Compañía, es de treinta y cinco años a partir de la fecha inscripción.

2. Operaciones

El objeto social de la Compañía constituye principalmente en realizar construcciones viales, urbanas y rurales, para lo cual puede importar materiales, maquinarias y equipos para la construcción realizando todos los actos de comercio que requiera, pudiendo dedicarse también a labores agrícolas, ganaderas y realizar todo acto de comercio para el cumplimiento de sus fines, también puede adquirir o vender bienes muebles o inmuebles que requiera para su fin, y a su vez puede asociarse con empresas de igual finalidad, y en general realizar los actos o contratos mercantiles que se relacionen y sean necesarios o convenientes para la Compañía.

Construcción de la carretera Shushufindi – Puerto Providencia

El 31 de mayo del 2011 las Compañías Constructora Nacional S.A. y Construcciones y Servicios de Minería CONSERMIN S.A. suscriben un contrato para la creación del Consorcio Puerto Providencia con el objetivo de licitar en el proyecto de Construcción de la carretera Shushufindi – Puerto Providencia con la participación del 50% cada una.

El 16 de agosto del 2011 el Consorcio Puerto providencia suscribió el contrato de Construcción de la carretera Shushufindi – Puerto Providencia, Tramo: Yamanunca – Puerto Providencia (durante 24 meses) y mantenimiento (48 meses) con el Ministerio de Transporte y Obras Públicas. A la fecha de emisión de este informe el avance de obra es del 20% aproximadamente.

Contrato de construcción para trabajos complementarios en la urbanización Suamarina Náutica S.A.

El 5 de enero del 2011 la Compañía firmó con Suamarina Náutica S.A. el contrato para la construcción de trabajos complementarios en la Urbanización Suamarina Náutica con un plazo de 24 meses, proyecto ubicado en la Provincia de Esmeraldas. A la fecha de emisión de este informe el avance de obra es del 60% aproximadamente.

Constructora Nacional S.A.

3. Políticas Contables

Los estados financieros individuales adjuntos de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), según los requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros individuales, tal como lo requiere la NIIF 1- Adopción de NIIF por Primera Vez, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011.

a) Declaración de conformidad y presentación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 y el estado de situación financiera de apertura al 31 de diciembre del 2009 correspondientes al primer año de transición han sido preparados exclusivamente para ser presentados como parte del proceso de conversión a NIIF de la Compañía para el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

La NIIF 1 requiere que se presenten dos periodos de comparación para el estado de situación financiera en el año de presentación de los primeros estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera.

b) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de:

- Propiedades y equipos (excepto maquinaria y muebles y enseres) se encuentran registrados a su valor razonable como costo atribuido por conversión a NIIF por primera vez, basados en el estudio de un perito independiente.
- El pasivo por jubilación patronal que se encuentra al valor presente de acuerdo al estudio actuarial de un perito independiente.

c) Moneda funcional y de presentación

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los estados financieros individuales de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

Constructora Nacional S.A.

d) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

Deterioro de activos

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como Propiedades y Equipos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable. Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

Los resultados reales pueden variar, y pueden causar ajustes significativos a los activos de la Compañía dentro del siguiente ejercicio.

Vida útil y valores residuales de propiedades y equipos

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Sin embargo; los resultados reales pueden variar debido a obsolescencia técnica, en especial en lo que se refiere a equipo informático.

Constructora Nacional S.A.

Activos y pasivos por impuestos diferidos

Se reconocen activos y pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas. Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la administración para determinar el valor de los activos por impuesto diferido que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

e) **Negocio en marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario **Constructora Nacional S.A.**, es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

f) **Activos y pasivos financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se deja de reconocer cuando se extingue, se da de baja, se cancela o se vence.

Los activos y pasivos financieros que la Compañía adquiera pueden ser clasificados de la siguiente manera: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros.

Reconocimiento de activos y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la operación, excepto los activos financieros y pasivos financieros que se llevan a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, y que se miden inicialmente al valor razonable de la transacción.

Constructora Nacional S.A.

Los activos financieros y pasivos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación.

i) Préstamos y Cuentas por Cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo para aquellas que no generan intereses se reconocen por el valor actual de los flujos futuros estimados del importe de la factura a una tasa de descuento equivalente a la tasa activa referencial para créditos de consumo establecida por el Banco Central del Ecuador para cada periodo, debido a lo cual reconoce un interés implícito en las transacciones por el financiamiento inherente a cada operación.

Las cuentas por cobrar se presentan netas de la estimación para deudas incobrables, que se ha constituido considerando aquellos saldos que se estiman de dudosa recuperabilidad al cierre de los respectivos periodos sobre la base de la antigüedad de los saldos y el comportamiento histórico observado por las cobranzas de la Compañía. La provisión se ha calculado sobre todos los rubros integrantes de las cuentas por cobrar, según sea su caso.

Las cuentas comerciales a corto plazo no se descuentan, ya que la administración de la Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado, debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

ii) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Son aquellas inversiones en valores que se mantienen al valor razonable y que generan ganancias a corto plazo (fondos de inversión de disponibilidad inmediata), cualquier cambio en el periodo de su valor se registra con cargo a resultados, el valor razonable del activo financiero se atribuye a las variaciones aplicables a cambios en los estados de cuenta del fondo en función de la participación existente.

iii) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimientos fijos. Las inversiones se clasifican como mantenidas hasta el vencimiento si la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantenerlas hasta el vencimiento. La Compañía tiene clasificadas dentro de este grupo a certificados de depósito a plazo en instituciones financieras.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. En caso de que exista evidencia objetiva de que la inversión está deteriorada, determinado mediante referencia a clasificaciones crediticias externas, el activo financiero se mide al valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados. Cualquier cambio en el monto en libros de la inversión, incluyendo pérdidas por deterioro, se reconoce en utilidades o pérdidas del ejercicio en el cual ocurren.

Constructora Nacional S.A.

iv) Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen préstamos, obligaciones, proveedores y otras cuentas por pagar e instrumentos financieros no derivados.

Los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Cualquier diferencia entre el efectivo recibido y el valor de reembolso se imputa directo a resultados en el plazo del contrato. Las obligaciones financieras se presentan como pasivos no corrientes cuando su plazo de vencimiento es superior a doce meses.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período. El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

g) **Propiedades y equipos**

Son reconocidos como propiedades y equipos aquellos bienes que se usan en la generación de ingresos o para propósitos administrativos y que tienen una vida mayor a un periodo. Dichos activos se deprecian durante las vidas útiles esperadas (determinadas por referencia con activos propios comparables). A excepción de los terrenos que no son objeto de depreciación

i) Medición en el reconocimiento inicial

Las propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo. El costo de propiedades y equipos comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluir los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

Los costos de financiación se contabilizan como parte del valor de los activos si son atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que cumple las condiciones de "activo calificado" (aquel que requiere, necesariamente de un período de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o para la venta).

Constructora Nacional S.A.

ii) Medición posterior

Los elementos de propiedades y equipos posterior al reconocimiento inicial se contabilizarán utilizando el modelo del costo, este modelo es un método contable en el cual las propiedades y equipos se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados de la Compañía.

Los gastos de mantenimiento y reparación relacionados a las propiedades y equipos se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengado (como costo del ejercicio en que se incurran); sin embargo, las mejoras que alargan la vida útil o el rendimiento de los bienes se activan como parte de las propiedades y equipos; y, se depreciarán durante la vida útil restante del activo correspondiente, o hasta la fecha en que se realice la siguiente renovación significativa, lo que ocurra primero.

La utilidad o pérdida resultante de la venta o la baja de una propiedad o equipo se calculará como la diferencia entre el precio de venta y el valor libros del activo, y se reconocerá en la cuenta de resultados.

h) Depreciación de propiedades y equipos

La depreciación es determinada, aplicando el método lineal, sobre el costo de los activos menos su valor residual. La depreciación de cada período se registra con cargo al resultado de cada período y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes.

Los terrenos sobre los que se encuentran construidas las edificaciones se presentan por separado ya que tienen una vida útil indefinida y por lo tanto, no son objeto de depreciación.

A continuación se presentan las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación para cada categoría de propiedades y equipos:

<u>Tipo de Activo</u>	<u>Vida Útil</u> <u>(años)</u>	<u>Valor residual</u> <u>(%)</u>
Equipo de computo	3	0
Maquinaria y equipo	5	1 a 13
Herramientas	10	0
Muebles y enseres	10 a 12	0
Vehículos	5 a 12	2 a 37
Edificaciones	8 a 10	10 a 34

La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada período, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Constructora Nacional S.A.

i) Propiedad de inversión

La Compañía reconoce como propiedad de inversión, aquellas propiedades mantenidas para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Las propiedades de inversión se miden originalmente al costo y su medición posterior es al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

j) Activos no corrientes disponible para la venta

Corresponden a activos que no están siendo utilizados por la Compañía para la generación de operaciones relacionadas con su giro de negocio y tienen un plan de venta a corto plazo, y de los cuales su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado.

Los activos no corrientes disponibles para la venta se encuentran valorados al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta.

k) Impuesto a la renta

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos.

i) Impuesto corriente

Es el valor que la Compañía paga (o recupera) por el impuesto a la renta relacionado con la ganancia (pérdida) fiscal del período, a la tasa vigente determinada por el Servicio de Rentas Internas. El impuesto corriente se reconoce con cargo a los resultados del período.

ii) Impuesto diferido

Es el valor correspondiente a impuesto a la renta a pagar (o recuperar) en períodos futuros relacionado con las diferencias temporarias. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio o al menor valor, respectivamente.

Los impuestos diferidos se reconocen por el método del balance general, originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y la base tributaria de activos y pasivos.

Constructora Nacional S.A.

i) Inversiones en asociadas

Las inversiones en asociadas se registran al costo. La Compañía reconocerá dividendos procedente de las Compañías donde mantiene acciones en sus resultados cuando surja el derecho a recibirlo.

j) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad. El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos. Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

Las provisiones son descontadas al valor presente si se estima que el efecto del descuento es significativo. Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se consideran como activos contingentes.

k) Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

Son beneficios a corto plazo medidos a una base no descontada y reconocidos como gastos a medida que el servicio es recibido.

Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, la Sucursal paga a sus trabajadores una participación del 15% sobre las ganancias del ejercicio; se reconoce al gasto en el periodo en el cual se genera, debido a las pérdidas contables existentes no ha registrado provisión por este concepto.

Bonos al personal

Los bonos a empleados son determinados por la Gerencia General y se registran de acuerdo al rendimiento y el lugar en el cual desarrollan las actividades para la empresa; se reconocen como un gasto y un pasivo en el resultado del periodo en el cual se ocasionan.

Constructora Nacional S.A.

Beneficios Post - empleo y por terminación

Jubilación patronal

De acuerdo a lo establecido por el Código del Trabajo en el Ecuador, los empleadores tienen la responsabilidad de pagar a sus trabajadores que por veinte o veinticinco años o más años, hubieran prestado servicios continuados o ininterrumpidamente, todos los beneficios por concepto de pensiones de jubilación patronal.

Las provisiones para jubilación patronal se miden aplicando el método de la unidad de crédito proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a la tasa del 7% anual, la cual es similar a la tasa promedio para los bonos de gobierno, publicado por el Banco Central del Ecuador en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones registradas para los empleados hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a los resultados del período en el que surgen.

Los factores de descuento se determinan cerca del final de cada año por referencia a los bonos de Gobierno que están denominados en la moneda en la cual se pagan los beneficios y que tienen plazos de vencimiento cercanos a los plazos del pasivo de pensiones correspondiente.

l) Ingresos

La Compañía ha adoptado el método de reconocimiento de ingresos por avance de obra en los proyectos, sobre el cual los ingresos y costos se reconocen de acuerdo al avance real de cada proyecto basados en la fiscalización del avance del trabajo y reportes de obra, es decir, cuando el riesgo y los beneficios de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la derivación de la consideración, de los costos asociados.

m) Costos y Gastos

Los costos y gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

Constructora Nacional S.A.

n) Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo y equivalentes de efectivo: Incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras, y aquellas inversiones de alta liquidez con plazo menor a 90 días. En el estado de posición financiera, los sobregiros bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

o) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican 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 período. 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, podrían clasificarse como pasivos a largo plazo.

4. Primera aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Constructora Nacional S.A., preparó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) hasta el año terminado al 31 de diciembre de 2010, ya que dichas normas eran los principios contables aplicados localmente en el Ecuador.

Los presentes estados financieros, al 31 de diciembre del 2011, se han considerado como los de primera aplicación de normativa NIIF, presentando el año 2010 y 2009 para efectos comparativos de acuerdo a lo dispuesto en la NIIF 1 – Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

La preparación de los estados financieros bajo NIIF requirió de una serie de modificaciones en la presentación y la valorización de las normas aplicadas hasta el 31 de diciembre del 2011, ya que ciertos principios y requerimientos de NIIF, son substancialmente diferentes a los principios contables locales equivalentes.

La siguiente es una descripción detallada de las principales diferencias entre las dos normativas aplicadas por la Compañía y el impacto sobre patrimonio al 31 de diciembre del 2010 y 2009.

Constructora Nacional S.A.

a) Exenciones a la Aplicación Retroactiva de las NIIF

Valor Razonable o Valor Revaluado Como Costo Atribuido

La Compañía ha optado por revalorizar los terrenos a su valor justo a través de la valuación de un perito independiente calificado y usar dicho valor como saldos de apertura, de acuerdo a lo señalado en la NIIF 1. Para aquellos ítems de propiedades y equipos que no fueron sujetos de valuación se han considerado como saldos de apertura el saldo bajo existente bajo la anterior normativa contable, con la estimación de vidas útiles determinadas en función al uso que la administración da a dichos bienes.

b) Conciliación del patrimonio presentado según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) al resultante de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 31 de diciembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2010 (periodo de transición):

CONCILIACIÓN AL INICIO DEL PERIODO DE TRANSICIÓN 31 DE DICIEMBRE DEL 2009	Capital Social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva futura capitalización	Reserva de capital	Resultados acumulados		Total
						Resultados acumulados por aplicación de	Resultado neto	
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)				(435.403)
Registro interés implícito cuentas por cobrar empleados						(1.387)		(1.387)
Regularización de anticipos entregados						3.030		3.030
Ajustes y baja de propiedad y equipo						177.942		177.942
Baja de cuentas incobrables						(67.030)		(67.030)
Provisión de cuentas incobrables						(750.056)		(750.056)
Reconocimiento de beneficios a empleados (NIC 19)						(199.714)		(199.714)
Costo atribuido propiedades (NIIF 1)						1.937.772		1.937.772
Reconocimiento de Impuestos diferidos (NIC 12)						(905.214)		(905.214)
Ajuste a otros ingresos						601.282		601.282
Reconocimiento de provisión						(36.087)		(36.087)
Saldos al 31 de diciembre del 2009 en NIIF	7.704.870	1.200.095	64.909		1.149.358	760.538	1.979.134	12.858.904

Constructora Nacional S.A.

CONCILIACIÓN AL FINAL DEL PERIODO DE TRANSICIÓN 31 DE DICIEMBRE DEL 2010	Capital Social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva futura capitalización	Reserva de capital	Resultados acumulados			Total
						Pérdidas acumuladas	Resultados acumulados por aplicación de	Resultado neto	
Saldos al 31 de diciembre del 2010 en NEC	7.704.870	1.398.008	64.909	435.403	1.945.707	1.781.221		(855.708)	12.474.410
Ajuste 2009									
Compensación cuentas por cobrar accionistas				(435.403)					(435.403)
Registro interés implícito cuentas por cobrar empleados							(1.387)		(1.387)
Regularización de anticipos entregados							3.030		3.030
Ajustes y baja de propiedad y equipo							177.942		177.942
Baja de cuentas incobrables							(67.030)		(67.030)
Provisión de cuentas incobrables							(750.056)		(750.056)
Reconocimiento de beneficios a empleados (NIC 19)							(199.714)		(199.714)
Costo atribuido propiedades (NIIF 1)							1.937.772		1.937.772
Reconocimiento de Impuestos diferidos (NIC 12)							(905.214)		(905.214)
Ajuste a otros ingresos							601.282		601.282
Reconocimiento de provisión							(36.087)		(36.087)
Ajuste 2010									
Reverso de reavaluo NEC					(796.349)				(796.349)
Registro ingreso diferido								9.340	9.340
Registro interés implícito cuentas por cobrar								(167.351)	(167.351)
Ajustes y baja de propiedad y equipo							1.343.309		1.343.309
Ajuste de cuentas incobrables							120.923		120.923
Reverso anticipos entregados							(66.634)		(66.634)
Reconocimiento de beneficios a empleados (NIC 19)								200.789	200.789
Reconocimiento de Impuestos diferidos (NIC 12)								(300.608)	(300.608)
Saldos al 31 de diciembre del 2010 en NIIF	7.704.870	1.398.008	64.909		1.149.358	1.781.221	760.538	284.060	13.142.964

c) Reconciliación entre el Resultado Neto bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 31 de diciembre de 2010:

	31-dic-10
Resultado neto bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)	(855.708)
Registro ingreso diferido	9.340
Registro interés implícito cuentas por cobrar	(167.351)
Ajustes y baja de propiedad y equipo	1.343.309
Ajuste de cuentas incobrables	120.923
Reverso anticipos entregados	(66.634)
Reconocimiento de beneficios a empleados (NIC 19)	200.789
Reconocimiento de Impuestos diferidos (NIC 12)	(300.608)
Resultado neto Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	284.060

d) Explicaciones de las principales diferencias

Costo atribuido propiedades

Para la aplicación de las NIIF el saldo de terrenos al 31 de diciembre del 2009 se presenta a su valor razonable, para lo cual la Compañía realizó un avalúo practicado por peritos independientes calificados, mientras que los equipos se mantienen al costo. Para todos los bienes de la Compañía se establecieron vidas útiles en función al tiempo estimado de uso y no a las vidas tributarias existentes por lo que en ciertos activos se modificaron las vidas útiles mantenidas según NEC.

Constructora Nacional S.A.

Reconocimiento de beneficios a empleados

Bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad la Compañía había reconocido en años anteriores la provisión para jubilación patronal solo para personal con tiempo de servicio mayor a 10 años. Debido a lo dispuesto en la NIC 19 – Beneficios a empleados, la Compañía reconoció la totalidad del pasivo por beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) para todos sus empleados, con base en un cálculo actuarial practicado por un perito independientes, que utilizó el método de unidad de crédito proyectado requerido por la nueva normativa contable.

Intereses implícitos cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las NIIF establecen que los ingresos deben reconocerse utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos. Cuando la entrada de efectivo o de equivalentes al efectivo se difiera en el tiempo, el valor razonable de la contrapartida puede ser menor que la cantidad nominal de efectivo cobrada o por cobrar por lo que la Compañía registró un ajuste por concepto de intereses implícitos a la fecha de transición. El importe por concepto de interés implícito es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

Reconocimiento de impuestos diferidos

Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han generado diferencias temporarias que fueron registradas como activos (pasivos) por impuestos diferidos. Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance.

5. Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) no Adoptadas

Al 31 de diciembre del 2011 existen algunas normas nuevas e interpretaciones que todavía no tienen fecha efectiva de aplicación para el año terminado en esta fecha, y no han sido aplicadas durante la preparación de estos estados financieros. Un resumen de las mismas es como sigue:

- NIIF 9: Se requiere la aplicación de la NIIF 9 para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. En la modificación aprobada el 16 de diciembre del 2011, se requiere la aplicación de la NIIF 9 para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2015. Se permite su aplicación anticipada.
- NIIF 7: Estas modificaciones crearon nuevos requerimientos de información a revelar en relación con los activos financieros dados de baja en cuentas. Se requiere que las modificaciones se apliquen a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2011. Se permite su aplicación anticipada.

Constructora Nacional S.A.

- NIC 12: Impuestos diferidos: Recuperación de activos subyacentes se emitió en diciembre de 2010. Además de modificar la NIC 12, estas modificaciones derogan la SIC-21 *impuesto a las ganancias—recuperación de activos no depreciables revaluados*, que se omite, por tanto, en la 2011 se requiere la aplicación de las modificaciones para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2012. Se permite su aplicación anticipada.

Los principales cambios introducidos en las NIIF durante el año 2011 y que integrarán la edición 2012 de las NIIF son los siguientes:

- NIIF 10 - ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS: Vigencia para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. Si se aplica la NIIF 10 de forma anticipada, se revelará ese hecho y se aplicará al mismo tiempo la NIIF 11, NIIF 12, NIC 27 y NIC 28 (modificadas en 2011). Introduce cambios en el título y el contenido de la NIC 27 y deroga a la SIC 12, Consolidación de estados financieros – entidades de cometidos específicos.
- NIIF 11, ACUERDO CONJUNTOS: - Vigencia para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. Si se aplica la NIIF 11 de forma anticipada, se revelará ese hecho y se aplicará al mismo tiempo la NIIF 10, NIIF 12, NIC 27 y NIC 28 (modificadas en 2011). La NIIF 11: a) sustituye a la NIC 31 y la SIC 13; y, b) introduce modificaciones en la NIC 28.
- NIIF 12 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTICIPACIONES EN OTRAS ENTIDADES: Vigencia para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. El suministro de parte de la información a revelar requerida por la NIIF 12 no obliga a que la entidad cumpla con todos los requerimientos de esta NIIF o a que aplique de forma anticipada las NIIF 10, NIIF 11, NIC 27 y NIC 28 (modificadas en 2011). La NIIF 12 modifica a la NIC 1 y a la NIC 24.
- NIIF 13 - MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE: Vigencia para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. Los requerimientos de información a revelar de la NIIF 13 no necesitan aplicarse a información comparativa proporcionada para periodos anteriores a su aplicación inicial.
- ENMIENDA A LA NIC 1 - Presentación de las partidas del otro resultado integral: Vigencia obligatoria a partir de julio 2012. Esta modificación no cambia los requerimientos sobre qué partidas se deben reconocer en el ORI, pero refuerza la igualdad de importancia de la ganancia o pérdida y el otro resultado integral.
- NUEVO TEXTO DE LA NIC 19 - Vigencia obligatoria para periodos iniciados en enero 2013. Introduce cambio en la contabilización de los planes de beneficios definidos (elimina el método del corredor, y obliga a que los cambios en las obligaciones netas por la remediación surgida de cambios en variables actuariales de reconozca en una partida del ORI y se acumule en un componente separado del patrimonio. El saldo acumulado en este componente de patrimonio podrá ser reclasificado directamente a resultados acumulados, pero no se reclasificará a la ganancia o pérdida del periodo).

Constructora Nacional S.A.

- ENMIENDA DE LA NIIF 9 - DIFERIMIENTO DE LA FECHA DE INICIO DE SU APLICACIÓN OBLIGATORIA: Se requiere la aplicación de la NIIF 9 para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2015. Se permite su aplicación anticipada.
- ENMIENDA DE LA NIC 32 - CLARIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE COMPENSACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS: Es obligatoria para los periodos iniciados el 1 de enero de 2014. Las enmiendas son efectivas para los periodos anuales que comienzan el 1ro de enero de 2014 o después y serán aplicadas de forma retroactiva.

6. Gestión de Riesgos Financieros y Definición de Cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, así como una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

a) Riesgos Financieros

i) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que se origine una pérdida financiera para la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero incumple con sus obligaciones contractuales.

La Compañía tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito debido a que mantiene ingresos operacionales con Suamarina S.A., sin embargo, estadísticamente los valores pendientes siempre han sido recuperados ya que si bien dilatan el pago de sus obligaciones terminan siempre liquidando de manera adecuada sus deudas. Adicionalmente, en las demás operaciones les entregan un anticipo que fluctúa entre el 40% y el 50% del total del contrato que mitiga en parte el riesgo de incobrabilidad.

ii) Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo que los cambios de precios de mercado, como las tasas de interés, precios de las materias primas, concentración de clientes, etc., afecten los ingresos de la Compañía o el valor de sus activos financieros.

- Tasa de interés

La estructura de financiamiento de la Compañía considera una composición basada en la contratación de préstamos con instituciones financieras.

Las políticas en la administración de estos riesgos son establecidas por la Administración y se basa en la definición de estrategias específicas en función de los

Constructora Nacional S.A.

análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tasa de interés.

Con el fin de administrar el riesgo de tasa de interés, la deuda financiera mantenida por la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 se realizan con entidades financieras del Ecuador calificadas como AAA. La Administración para mitigar el riesgo contrata deuda a tasas que sean convenientes a la Compañía, así al 31 de diciembre del 2011 y 2010 las tasas de interés de obligaciones financieras en promedio han sido del 8,92% y 8,62% respectivamente, en cada año.

- Precios de materias primas

La industria de la construcción tiene como una arista importante el manejo de planificación de compras de materiales, la programación de inclusión de personal y equipo en obra, las proyecciones de flujo de caja para el manejo de gastos y liquidez permanente, y la optimización de los recursos en tiempo y dinero. Debido a que muchos de los insumos y materias primas que intervienen en el proceso de construcción dependen de variables exógenas de mercado, la forma de mitigar cualquier variable de precios de materias primas como el hierro, el cemento, y derivados de petróleo se mitigan a través de cláusulas contractuales de reajustes de precios y un control permanente de los costos.

- Concentración de clientes

Durante los últimos años ha existido un incremento de los presupuestos estatales para las obras públicas lo que ha generado una concentración de la Compañía de servicios y contratos con el sector público, sin embargo, la administración considera un tema de oportunidad, adicionalmente en el Ecuador en el nicho de negocio de la Compañía los clientes van a ser fundamentalmente empresas estatales y organismos locales y seccionales de gobierno que generan obra pública a gran escala.

b) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras cuando estas sean requeridas.

La Administración tiene la responsabilidad final por la mitigación de este riesgo, y ha establecido un marco de trabajo apropiado para su administración de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como su gestión de liquidez.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo un capital de trabajo adecuado y un número de líneas de crédito aprobadas por las instituciones financieras del país.

Por otra parte la Compañía estima que el grado de endeudamiento es adecuado a los requerimientos de sus operaciones normales y de inversión, establecidos en sus presupuestos de operación. Sin embargo, su principal fuente de financiamiento son los clientes a través de la entrega de los anticipos por cada obra contratada, deducibles en un porcentaje a lo largo de la construcción.

Constructora Nacional S.A.

El siguiente cuadro muestra el perfil de vencimientos de capital de las obligaciones financieras de la Compañía vigentes al 31 de diciembre del 2011 que es totalmente a corto plazo:

<u>Entidad</u>	<u>Vencimiento 2012</u>
Banco Pichincha C.A.	3.715.935
Interés por pagar	169.107
Total	3.885.042

c) Riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía.
- Procesos, que son las acciones que interactúan para realizar cada uno de los proyectos.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que se administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y del directorio, basados en sistemas de reportes internos y externos.

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 el saldo en efectivo y equivalentes de efectivo se compone como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Caja		80.020
Fondo rotativo	2.182	1.622
Inversiones:		
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados (1)	13.435	13.185
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (2)	2.000.000	
	<u>2.013.435</u>	<u>13.185</u>
Bancos	60.214	825.362
Total	<u>2.075.831</u>	<u>920.189</u>

(1) Corresponden a un fondo de inversión en Fondo Leal I el mismo que es administrado por Interfondos, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., que durante el año

Constructora Nacional S.A.

ha generado una rentabilidad promedio anual del 3,90% (una rentabilidad del 2,90% en promedio durante el 2010).

- (2) Corresponde a un certificado de depósito en el Banco Pichincha C. A. mantenido hasta el vencimiento, que genera una tasa de interés anual del 4,75% cuyo plazo vence en febrero del 2012.

8. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

El saldo de inversiones mantenidas hasta el vencimiento al 31 de diciembre del 2011 y 2010 fue como sigue:

2011			
Entidad	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo Total
Instituciones financieras:			
Banco de Pichincha Panamá	5% - 5,25%	22/nov/2012	4.120.504
Intereses acumulados por cobrar			110.159
Total			4.230.663

2010			
Entidad	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo Total
Instituciones financieras:			
Banco de Pichincha Panamá	5% - 6,12%	27/jul/2011	4.955.621
Intereses acumulados por cobrar			163.251
Total			5.118.872

9. Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

El saldo de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2011 y 2010 fue como sigue:

	2011	2010
Cuentas por cobrar comerciales:		
Compañías relacionadas (nota 25)	2.923.874	453.310
Gobierno Municipal de Santo Domingo	447.845	9.340
M.T.O.P. Sto. Domingo - 10 agosto	26.758	93.349
Fopeca S.A.		9.900
	3.398.477	565.899
Otras cuentas por cobrar:		
Cuentas por cobrar socios (nota 25)		804.294
Cuentas por cobrar empleados	12.140	10.710
Anticipos entregados a subcontratistas y terceros (1)	958.350	16.291
Otras cuentas por cobrar	15.000	11.516
Seguros pagados por anticipado	60.947	64.531
	1.046.437	907.342
Total	4.444.914	1.473.241

Constructora Nacional S.A.

(1) Corresponde a valores entregados como anticipo a subcontratistas para la ejecución y avance de los proyectos, un detalle de los principales anticipos entregados es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Macasa	260.960	
Romel Chávez	195.000	
I.I.A.S.A.	116.400	
Eduardo Banderas	105.113	
Concalsa S.A.	100.636	
Coop. Transporte SSFD	66.483	
Agroconsultores		3.985
Pablo Basantes		3.425
Otros	113.758	8.881
Total	958.350	16.291

10. Activos mantenidos para la venta

Al 31 de diciembre del 2011 los activos mantenidos para la venta corresponden al terreno e instalaciones ubicados en el Sector La Paz, por un valor de US\$235.658. Los cuales durante el año 2011 por disposición de la administración se procederán a vender en el periodo 2012 debido a la no utilización de los mismos.

11. Propiedades y Equipos- Neto

El movimiento de las propiedades y equipos neto al 31 de diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

	<u>2011</u>					<u>Saldo al Final del año</u>
	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Reclasificación</u>	<u>Depreciación</u>	
Terrenos	1.434.370			(226.370)		1.208.000
Depreciables:						
Edificaciones	531.980			(145.154)		386.826
Equipo caminero	9.930.517	518.625	(13.461)			10.435.681
Herramientas	243.931	14.808				258.739
Vehículos	6.481.962	237.056	(160.004)			6.559.014
Muebles y enseres	29.519					29.519
Equipos de computación	7.359	46.216				53.575
Equipos en tránsito		210.250				210.250
Total costo	18.659.638	1.026.955	(173.465)	(371.524)		19.141.604
Depreciación	(10.615.980)		125.802	95.683	(955.158)	(11.349.653)
Total neto	8.043.658	1.026.955	(47.663)	(275.841)	(955.158)	7.791.951

Constructora Nacional S.A.

2010						
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Bajas	Reclasificación	Depreciación	Saldo al Final del año
Terrenos	1.959.118		(310.000)	(214.748)		1.434.370
Depreciables:						
Edificaciones	824.363			(292.383)		531.980
Equipo caminero	9.930.517					9.930.517
Herramientas	235.952	7.979				243.931
Vehículos	7.696.022	97.877	(1.311.937)			6.481.962
Muebles y enseres	29.519					29.519
Equipos de computación	5.970	1.389				7.359
Total costo	20.681.461	107.245	(1.621.937)	(508.131)		18.659.638
Depreciación	(10.913.113)		1.210.352	3.718	(916.937)	(10.615.980)
Total neto	9.768.348	107.245	(411.585)	(503.413)	(916.937)	8.043.658

La depreciación de los activos se calcula linealmente a lo largo de su correspondiente vida útil, la cual se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos (véase nota 3-h).

12. Propiedad de inversión

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 la propiedad de inversión comprende un terreno e instalaciones ubicados en el Sector Vuelta Larga, cuyo saldo en libros asciende a US\$458.796 y US\$482.034 que corresponden al valor del avalúo realizado en el año 2009 por un perito independiente calificado, por registro del costo revaluado como costo atribuido por adopción de NIIF por primera vez, sin embargo, a la fecha no se ha determinado ningún factor que pueda modificar el valor del inmuebles a más de su depreciación mensual los mismos se encuentran arrendados a la Compañía Yanbal Ecuador S.A. por un valor mensual de US\$1.500. Un resumen del movimiento de las propiedades de inversión es como sigue:

2011			
	Saldo al inicio del año	Deprecia-ciones	Saldo al final del año
Terrenos	214.748		214.748
Edificaciones	292.383		292.383
Depreciación	(25.097)	(23.238)	(48.335)
Total	482.034	(23.238)	458.796

2010				
	Saldo al inicio del año	Reclasifi-caciones	Deprecia-ciones	Saldo al Final del año
Terrenos	-	214.748		214.748
Edificaciones	-	292.383		292.383
Depreciación			(25.097)	(25.097)
Total	-	507.131	(25.097)	482.034

Constructora Nacional S.A.

13. Inversiones en asociadas

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 el valor de US\$ 1.019.639 corresponden a inversiones en acciones mantenidas al costo en la compañía Gravafu S.A., ubicada en San José, Costa Rica, equivalentes al 33,33% del patrimonio, de las cuales no mantiene poder de decisión al ser un socio minoritario.

14. Anticipos entregados

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 un detalle de los anticipos entregados se detalla a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Consortio petrolero amazónico (1)	1.071.508	1.071.508
César Guerra (1)	1.000.000	1.000.000
	<u>2.071.508</u>	<u>2.071.508</u>
Provisión cuentas incobrables (2)	(1.000.000)	(750.056)
Total	<u>1.071.508</u>	<u>1.321.452</u>

(1) Corresponde a anticipos entregados al Sr. César Guerra con la finalidad de participar en la explotación de dos campos petroleros los cuales al 31 de diciembre del 2011 se encuentran en etapa preoperacional.

(2) El movimiento de la provisión por deterioro en cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2011 y 2010 fue como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo al inicio del año	750.056	750.056
Aumento provisión	249.944	
Saldo al final del año	<u>1.000.000</u>	<u>750.056</u>

15. Préstamos con instituciones financieras

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 un detalle de los préstamos con Instituciones financieras se detalla a continuación:

Entidad	2011		Saldo Total
	Tasa de Interés	Vencimiento	
Instituciones financieras:			
Banco del Pichincha (1)	8,92% - 9,74%	22-nov-2012	3.715.935
Intereses acumulados por pagar			169.107
Total			<u>3.885.042</u>

(1) Las obligaciones bancarias del Banco del Pichincha se encuentran garantizados a través de contratos de prenda mercantil con los depósitos a plazo fijo por US\$4.120.501.

Constructora Nacional S.A.

Entidad	2010		Saldo Total
	Tasa de Interés	Vencimiento	
Instituciones financieras:			
Banco del Pichincha (1)	9,74%	26-jun-2011	1.615.935
Banco Pichincha Panamá (1)	7,50%	23-nov-2011	1.000.000
Intereses acumulados por pagar			78.567
Total			2.694.502

(1) Las obligaciones bancarias del Banco del Pichincha se encuentran garantizadas a través de contratos de prenda mercantil con los depósitos a plazo fijo por US\$2.111.530.

16. Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 los saldos de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cuentas por pagar comerciales(1)	357.616	141.470
Otras cuentas por pagar:		
Compañías relacionadas (nota 25)	1.628.686	
Anticipo clientes	125.726	811.316
Otras cuentas por pagar	26.148	4.191
	<u>1.780.560</u>	<u>815.507</u>
Total	<u>2.138.176</u>	<u>956.977</u>

(1) Corresponde a valores pendientes de pago a proveedores cuyo detalle es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Seguros Bolívar	55.187	
Platinum Part Platpart S.A.	46.893	555
Milton Mendieta	39.196	888
Novacero S.A.	32.926	
Numan Velasco C.	29.065	
Industrias Clavec Cia. Ltda.	25.748	
Fatosla C.A.	23.056	
Pivaltec S.A.	22.867	
Mecánica Centro del inducido		59.906
Livexlab		23.356
Otros	82.678	56.765
Total	<u>357.616</u>	<u>141.470</u>

17. Impuesto a la renta

a) Conciliación tributaria

Constructora Nacional S.A.

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 24% aplicable a las utilidades gravables por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2011 (25% por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2010). Durante los períodos terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 la Compañía ha tenido pérdidas tributarias por US\$137.834 y US\$271.376, respectivamente.

La Compañía a pesar de mantener pérdidas fiscales en los años 2011 y 2010 ha procedido a generar un pasivo por impuesto a la renta de cada año ha sido superior al impuesto a la renta correspondiente al mismo período, generando un impuesto mínimo a pagar de US\$129.952 y US\$242.310, respectivamente, a continuación una composición del gasto por impuesto a la renta del año:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Gasto impuesto a la renta corriente	129.952	242.310
Impuesto a la renta diferido	(258.380)	299.983
Impuesto a la renta del año	(128.428)	542.293

b) Pérdidas tributarias

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las pérdidas para propósitos tributarios pueden compensarse con las utilidades que se obtengan en los cinco períodos impositivos subsiguientes, sin que exceda en cada ejercicio del 25% de la utilidad sujeta a impuesto a la renta. Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía mantiene una pérdida fiscal amortizable para ejercicios futuros por US\$409.210 (US\$271.376 de pérdidas tributarias en el 2010).

c) Pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Impuesto a la renta por pagar (1)	43.446	159.818
Iva por pagar	154.508	69.519
Retenciones en la fuente por pagar	9.551	38.590
Retenciones de IVA por pagar	7.356	4.018
Total	214.861	271.945

(1) Los movimientos de la provisión de impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2011 y 2010 son como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldos al comienzo del año	159.818	827.318

Constructora Nacional S.A.

Pagos efectuados	(159.818)	(827.318)
Provisión del año	129.952	242.310
Compensación de retenciones de impuesto a la renta	(86.506)	(82.492)
Saldos al fin del año	43.446	159.818

d) Impuestos diferidos

El detalle de los saldos acumulados por impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2011 y 2010, es el siguiente:

2011			
	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
Activos por impuestos diferidos:			
Cuentas por cobrar comercial	37.024	62.037	99.061
Provisión de beneficios definidos	48.749	(1.950)	46.799
			145.860
Pasivos por impuestos diferidos:			
Propiedades y equipo	(586.403)	47.973	(538.430)
Otros Ingresos	(150.320)	150.320	(538.430)
			(538.430)
2010			
	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
Activos por impuestos diferidos:			
Cuentas por cobrar comercial		37.024	37.024
Provisión de beneficios definidos	49.929	(1.180)	48.749
			85.773
Pasivos por impuestos diferidos:			
Propiedades y equipo	(250.576)	(335.827)	(586.403)
Otros Ingresos	(150.320)		(150.320)
			(736.723)

e) Contingencias

A la fecha de este informe se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2009 al 2011.

18. Obligaciones acumuladas

El rubro de obligaciones acumuladas al 31 de diciembre del 2011 y 2010 se detalla a continuación:

	2011	2010
Participación a trabajadores (1)	18.044	169.966

Constructora Nacional S.A.

Sueldos y beneficios sociales	35.017	21.852
Provisión Ministerio de Relaciones Laborales	36.087	36.087
Total	89.148	227.905

(1) De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores al 31 de diciembre del 2011 y 2010 son como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo al inicio del año (1)	169.967	1.457.265
Pago a trabajadores	(151.923)	(1.287.299)
Saldo al final del año	18.044	169.966

19. Dividendos por pagar

Un detalle de los dividendos de años anteriores pendientes de pago a socios al 31 de diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ana María Armijos	188.576	188.576
María Teresa Armijos	61.427	70.484
María Dolores Armijos	45.976	45.976
José Rafael Armijos	6.686	27.772
Saldo al final del año	302.665	333.808

El pago de dividendos se realizará dependiendo la capacidad de flujos de efectivo que tenga la Compañía para el efecto, por lo que no tienen fecha fija de pago, ni generan una tasa de interés.

Constructora Nacional S.A.

20. Anticipo de clientes

Corresponden al anticipo del 40% del proyecto para la construcción de la carretera Shushufindi – Puerto Providencia que mantiene en conjunto con Construcciones y Servicios de Minería CONSERMIN S.A. Al 31 de diciembre del 2011 la Compañía mantiene un total de US\$4.251.686 por anticipo de esta obra, de los cuales US\$2.623.000 son liquidables en largo plazo de acuerdo a los presupuestos de ejecución de la obra (véase nota 25).

21. Obligación por beneficios definidos

La Compañía tiene registrado de acuerdo a los requerimientos del Código del Trabajo el pago de un beneficio por jubilación a los trabajadores que por veinte o veinticinco años o más años, hubieran prestado servicios continuado o ininterrumpidamente, tomando como base un estudio actuarial practicado por un profesional independiente.

La Compañía tiene la responsabilidad de pagar a sus trabajadores que por veinticinco años o más, hubieran prestado servicios continuos o interrumpidamente, todos los beneficios que establece el Código del Trabajo por concepto de pensiones de jubilación patronal. La Compañía tiene registrada una provisión por dicho concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, basado en el método actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado, basado en una pensión mensual mínima de US\$20 y considerando para dicho cálculo tasa de descuento del 7% anual. El movimiento por este concepto en los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010 ha sido el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldos al comienzo del año	211.049	199.715
Costo de servicios	23.402	3.561
Costo por intereses	13.096	7.773
Saldos al fin del año	247.547	211.049

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 existen tres empleados con una antigüedad de 24 años o más por lo cual se ha reclasificado dicha provisión a corto plazo. Un detalle de composición de las porciones de corto y largo plazo de dicha provisión es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Corto plazo	199.447	168.973
Largo plazo	48.100	42.076
Total provisión por obligaciones de beneficios definidos	247.547	211.049

Constructora Nacional S.A.

22. Patrimonio de la Compañía

a) Capital Social

El capital social de la Compañía asciende a US\$ 7.704.870 y está dividido 770.487 acciones a un valor nominal de diez dólares (US\$ 10) cada una.

Mediante Resolución No. SC.IJ.DJCPT.E.Q.09.005426 de la Superintendencia de Compañías de 24 de diciembre del 2009, se aprobó el incremento de capital en U\$3.381.900 de los cuales US\$3.381.895 corresponden a la reinversión de utilidades del año 2008.

b) Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

c) Resultados acumulados

Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reservas por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas de Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables en sucres a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica al 31 de marzo del 2000.

Al 31 de diciembre de 2011 de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías este saldo se encuentra reclasificado a Resultados Acumulados dentro de la subcuenta Reserva de Capital, y su saldo acreedor podrá ser objeto de capitalización en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los Accionistas al liquidarse la compañía.

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez.

Registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los Accionista, ni puede ser utilizado en aumentar el capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. Este saldo podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía a sus Accionistas.

Constructora Nacional S.A.

Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía, las políticas de administración de capital de la Compañía tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones y el mantenimiento de las operaciones de la Compañía.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.
- Maximizar el valor de la Compañía, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Compañía, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado y cumpliendo con los resguardos financieros establecidos en el contrato de constitución de la Compañía.

23. Ingresos ordinarios

El detalle de los ingresos ordinarios por cada proyecto existente, por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010, son los siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Contrato Consorcio Providencia	1.870.785	
Asfalto Avenida de los Incas	1.080.377	
Proyecto Suamarina	875.114	560.000
Proyecto Santo Domingo	626.313	2.959.638
Asfalto Puente y Aprovecho by pass	62.024	
Proyecto Vías Itaya-Pompey		1.633.162
Otros		197.579
Total	4.514.613	5.350.379

Constructora Nacional S.A.

24. Costos de ventas

El detalle de los costos de venta por concepto, por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010 son los siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Materiales y suministros	1.038.510	781.135
Depreciación de maquinaria	978.396	938.316
Transporte de materiales	816.542	102.906
Sueldos y beneficios sociales	686.926	602.999
Subcontratos	390.587	172.174
Combustibles y lubricantes	222.413	356.497
Honorarios profesionales	161.891	289.441
Seguros pagados	101.903	93.629
Alquiler y bodega	95.106	102.906
Instalaciones y adecuaciones	45.614	39.070
Otros	586.661	549.606
Total	5.124.549	4.028.679

25. Transacciones con partes relacionadas

La Compañía realiza transacciones con partes relacionadas, sin embargo, las mismas se realizan en iguales condiciones que las mantenidas con terceros. Un resumen de los saldos y transacciones con compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2011 y 2010 fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Activos:		
Cuentas por cobrar comerciales (nota 9):		
Suamarina Náutica S.A. (1)	1.595.617	453.310
Consortio Puerto Providencia (2)	1.328.257	
	<u>2.923.874</u>	<u>453.310</u>
Otras cuentas por cobrar Socios (nota 9) - Ing. Rafael Armijos		<u>804.294</u>
Pasivos:		
Otras cuentas por pagar (nota 16):		
Consortio Puerto Providencia (3)	1.628.686	
Anticipo de clientes (nota 20):		
Consortio Puerto Providencia (3)	2.623.000	

(1) Constituye el saldo pendiente por facturar de los ingresos provisionados a través de planillas preliminares de avance de obra al 31 de diciembre del 2011, adicionalmente mantiene un saldo por interés implícito de US\$450.275

Constructora Nacional S.A.

(2)Corresponde a valores pendientes de cobro según avance de obra del contrato de Construcción de la carretera Shushufindi – Puerto Providencia que mantiene en conjunto con Construcciones y Servicios de Minería CONSERMIN S.A.

(3)Comprende los anticipos entregados por el Consorcio Puerto Providencia para la ejecución de la carretera Shushufindi – Puerto Providencia que corresponde aproximadamente al 40% US\$5.000.000 del total del contrato

Transacciones con personal clave de la Compañía

Durante los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía ha generado gastos por sueldo y otros beneficios con personal clave por US\$121.718 y US\$122.666, respectivamente.

26. Compromisos

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 la Compañía mantiene firmado con la Compañía Yanbal Ecuador S.A. un contrato de arrendamiento mediante el cual, ha otorgado a dicha Compañía el uso del inmueble ubicado en el Sector Vuelta Larga (véase nota 12), el mismo que vence el 1 de abril del 2015 con un canon de arrendamiento de US\$1.500, a partir del segundo año se incrementará un porcentaje de acuerdo al índice de inflación establecido por el INEC.

27. Reclasificaciones

Para efectos de una presentación adecuada de los estados financieros auditados bajo Normas Internacionales de Información Financiera, se ha realizado una reclasificación en comparación con el balance interno presentado por la Compañía al 31 de diciembre del 2011, originados en limitaciones de su software contable, cuyo detalle es como sigue:

	<u>Saldo contable</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>	<u>Saldo auditado</u>
Estado de Situación financiera -				
Activos:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	62.396	2.013.435		2.075.431
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	13.435		13.435	
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	6.230.663		2.000.000	4.230.663
Anticipos entregados	1.000.000	1.071.508		2.071.508
Inversiones en asociadas	2.091.147		1.071.508	1.019.639

Constructora Nacional S.A.

28. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de preparación de nuestro informe 3 de agosto del 2012, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.