

**BAQUERIZO & GONZALEZ CONSTRUYENDO CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

---

**1. INFORMACION GENERAL**

BAQUERIZO & GONZALEZ CONSTRUYENDO CIA. LTDA.- Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en febrero 28 de 2008 e inscrita en el Registro Mercantil en abril 3 de 2008. Su actividad principal actual, Promociones de Construcción.

Su domicilio principal está ubicado en la ciudad de Guayaquil, en la cual son sus oficinas.

La actividad de la compañía está regida por la Ley de Compañías y controlada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La empresa no negocia sus acciones en la bolsa de valores de Guayaquil o Quito.

**2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pymes (NIIF) en su versión traducida al 31 de diciembre del 2011.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible a momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la Nota 3.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como requiere la Sección 10, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para las Pymes vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

**2.2 Bases de preparación**

Los estados financieros de BAQUERIZO & GONZALEZ CONSTRUYENDO CIA. LTDA., comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas internacionales de información Financiera (NIIF) para las Pequeñas y medianas empresas (Pymes).

**2.3 Efectivo**

Comprenden el efectivo disponible y los importes depositados en cuentas corrientes en bancos; así como inversiones en certificados de depósitos, disponibles a la vista.

**2.4 Activos financieros**

Todos los activos se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren de la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medios inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados a valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: mantenidos hasta su vencimiento y cuentas a cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

#### **2.4.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento**

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro (Ver Nota 2.4.2), reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por intereses.

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

#### **2.4.2 Deterioro de activos financieros al costo amortizado**

Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por el deterioro al final de cada periodo. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El valor en libros 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. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

#### **2.4.3 Baja en cuentas de un activo financiero**

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continua reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuara reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

### **2.5 Propiedades y equipos**

#### **2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento**

Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

### **2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo**

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

### **2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles**

El costo o valor revaluado de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>ITEM</u>	<u>Vida Útil (en años)</u>
Vehículos	5
Maquinarias y equipos	10
Muebles de Oficina y Equipos de oficina	10
Software y Equipos electrónicos	3

### **2.5.4 Retiro o venta de propiedades y equipos**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, y reconocida en resultados.

## **2.6 Impuestos**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido, en caso de existir éste último.

### **2.6.1 Impuesto Corriente**

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

### **2.6.2 Impuestos Diferidos**

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleado las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la desestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

#### **2.6.2 Impuestos corrientes y diferidos**

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen el registro inicial de una combinación de negocios.

#### **2.7 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importa estimado de cualquier descuento o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

##### **2.7.1 Ingresos por intereses**

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial.

#### **2.8 Gastos**

Los gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se ha realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

#### **2.9 Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en la que la compensación sea requerida o permitida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

### **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS**

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

#### 4. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Un resumen de efectivo hasta su vencimiento es como sigue:

<b>Cuentas :</b>	<b>Parcial</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Caja Chica Adm.		100	100
C. Chica Mocolí Ing. G.L.		40	40
C. Chica Victori Ing.G.L.		100	100
Bancos		11,932	42,625
Cta. Bco. de Machala	10,859		
Cta. Bco Pacifico	107		
Cta. Bco Pichincha	965		
<b>Total</b>		<b>12,172</b>	<b>42,865</b>

Los fondos disponibles no tienen ninguna restricción, ni garantizan ningún pasivo financiero.

#### 5. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO

Un resumen de activos financieros mantenidos hasta su vencimiento es como sigue:

<b>Cuentas :</b>	<b>Parcial</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Cuentas por Cobrar		310,407	543,950
Garantia 5% Cump.Contr.MD	124,440		
Viviendas Marina Dor 7VIL	165,864		
Garantia 10% Cump.Cont.MD	20,103		
Cuentas por Cobrar Relacionada		55,589	
Accionistas Ing.P.Baqueriz	1,099		
Accionistas Ing.R.Gonzalez	54,489		
Accionistas Malexa S.A.	1		
Otras cuentas por cobrar		262,559	
Fernanda Hurtado	12,843		
Jonathan Klaere	851		
Jose Luis Bodero	41,000		
Hector Altamirano	644		
Xavier Landivar	1,743		
Jorge Simisterra	1,300		
Inocencio Parrales	1,790		
IESS	337		
Constr. Ofic.Sr.MarioPino	2,965		
Kleber Parrales (IESS)	2,212		
Inoc. Parrales (IESS)	4,370		
Mario Pino	14,177		
Constructora Thalia Victo	25,364		
Lauro Guerrero	11,350		
Reina Arias Montalvo	2,083		
Pinos Contruyendo S.A.	90,107		
Anticipos por liquidar	16,212		
INESA -(Sist.Electr.)	2,538		
German Yopez Chacon.	9,170		
Suprel C. Ltda.	21,504		
<b>Total</b>		<b>628,554</b>	<b>543,950</b>

<b>Cuentas :</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Crédito Tributario de I. Rta.	55,928	108,535
Crédito Tributario de I.V.A.	-	36,443
<b>Saldo al final del año</b>	<b>55,928</b>	<b>144,979</b>

## 6. EXISTENCIAS

El detalle de los inventarios al cierre del 2013 y 2012 es como sigue:

<b>Cuentas :</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Inventario	331,116	721,410
<b>Total</b>	<b>331,116</b>	<b>721,410</b>

El inventario corresponde a terrenos para proyectos a realizarse

## 7. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS

Durante los años 2013 y 2012, el movimiento de activos fijos fue el siguiente:

<b>Detalle</b>	<b>Vehiculos</b>	<b>Maquinarias &amp; Equipos</b>	<b>Equipos de computacion y software</b>	<b>Muebles y Enseres</b>	<b>Otros Activos Fijos</b>	<b>Total</b>
Saldo al 31/12/2012	6,055	34,363	13,501	5,485	1,621,425	1,680,829
Depreciación Acumulada 2012	-4,003	-14,900	-3,690	-980	0	-23,574
Saldo al 31/12/2012	<u>2,053</u>	<u>19,463</u>	<u>9,810</u>	<u>4,505</u>	<u>1,621,425</u>	<u>1,657,255</u>
Incremento/Disminución 2013	18,958	34,363	13,501	5,485	0	72,307
Depreciación Acumulada 2013	0	0	0	0	0	0
Total Depreciación Acumulada 2013	<u>-4,003</u>	<u>-14,900</u>	<u>-3,690</u>	<u>-980</u>	<u>0</u>	<u>-23,574</u>
Saldo al 31/12/2013	<u>14,956</u>	<u>19,463</u>	<u>9,810</u>	<u>4,505</u>	<u>0</u>	<u>48,733</u>

## 8. PROPIEDAD DE INVERSION

Durante los años 2013 y 2012, el movimiento de activos fijos fue el siguiente:

<b>Cuentas :</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Proyecto Mocoli	204,857	204,857
<b>Total</b>	<b>204,857</b>	<b>204,857</b>

Este es un proyecto en Urb. Mocoli Garden, son unos terrenos que se encuentran en venta

## 9. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

<b>Cuentas :</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Depósitos en garantía		480
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>480</b>

## 10. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

<b>Cuentas:</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Proveedores locales	90,917	253,119
Cuentas por Pagar	45,424	
Provisión 13er. Sueldo	2,791	
Provisión 14to. Sueldo	1,001	
Provisión vacaciones	257	
Provisió FondodeReserva	1,554	
AjusteDiferec/Pago Reten	10	
AportePersonal IESS 9.35%	815	
AportePat/Iece/Secap 12.15	103	
Iva ventas cta auxiliar	19,931	
Iva ventas xavier landiva	7,800	
Impuesto a la Renta xPag	9,073	
Retenciones en Fuente por Pagar	2,088	
<b>Total</b>	<b>136,341</b>	<b>253,119</b>

Los proveedores en promedio el crédito es de 95 días.

## 11. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

<b>Cuentas:</b>	<b>Parcial</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Anticipo de Clientes		508,185	69,841
PS1389-15-ALEXANDRA ALARC	24,892		
MOCOLI-SL12- WILLIAM PIZA	10,610		
MOCOLI-SL17 HECTOR ALTAMI	136,211		
PS1394-22 SOFIA PEREZ ROD	121,746		
MOCOLI-SL11EDWIN MENDOZA	91,217		
PS1393-32PATRICIA FARAUD	98,710		
Marina Dor	24,799		
Participacion de Utilidades		2,226	
<b>Total</b>		<b>510,411</b>	<b>69,841</b>

## 12. PASIVO NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

<b>Cuentas:</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Otros Cuentas y Doctos por pagar	25,482	234,485
Prestamos a Terceros	15,389	
Ing. Pablo Baquerizo Viva	10,093	
Obligaciones con Instituciones Financieras	130,063	17,959
Banco de Machala	130,063	
Otras Cuentas por pagar	273,747	2,214,036
Garantia Cumplim.Proveedo	7,144	
Malexa:CxPagarSolares	266,603	
Prestamos Accionistas	234,485	318,950
Ing. Pablo Baquerizo Viva	234,485	
<b>Total</b>	<b>663,776</b>	<b>2,785,431</b>

### **13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

**13.1 Capital social.**- Está constituido por 400 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 cada una.

**13.2 Reserva legal.**- En el año 2013, la empresa no realizo apropiación de utilidades para la reserva.

**13.3 Pagos de dividendos.**- Hasta el cierre del año 2013 la empresa no ha repartido dividendos.

### **HECHOS SUBSECUENTES**

Posterior al 31 de diciembre del 2013, no se produjeron eventos que en mi opinión pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.