

**A. INFORMACION GENERAL DE LA EMPRESA.:**

La Compañía se constituyó el siete de agosto del dos mil nueve según Resolución de la Superintendencia de Compañías N° 09.G.IJ.0004253 y registrada en el Registrador Mercantil del cantón Guayaquil según repertorio N° 446 de siete de agosto del 2009.

Ubicada en Babahoyo y su actividad principal es la Construcción de obras civiles, número de R.U.C. 1291731259001. y con Expediente #135080 Inició sus operaciones tanto productivas en 27 de agosto del 2009.

**B. MONEDA FUNCIONAL**

El US \$ Dólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador

**C. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN:**

Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Administración de la Compañía adoptó para el ejercicio 2012, las normas internacionales de información financiera (NIIFs, para PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre normas de contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

La compañía mantiene sus registros contables en US Dólares y, a partir del año 2012, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y medianas empresas, que son los principios contables en el Ecuador, de conformidad con la Resolución de la No. 06.Q.ICL004 del 21 de agosto del 2006, emitida por la Superintendencia de Compañías y en resolución N° 08.G.DSG.010 de 2008.11.2008, se estableció un cronograma de aplicación de NIIFs para PYMES, en tres grupos de compañías desde el 2010 hasta el 2012.

**D. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO CON NIIF PARA LAS PYMES**

El marco conceptual que utilizó la Administración de la compañía desde el período 2011 hacia atrás, se basaba en las normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), que eran la traducción de las normas internacionales de contabilidad (NIC), vigentes en el año 1999, consecuentemente, las prácticas contables que utilizó la Administración de la compañía, eran compatibles con las NIC (ahora NIIF para PYMES) del año 1999. Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2012, han sido preparados sobre la base de las NIIFs para PYMES.

Consecuentemente, Los Estados Financieros de la compañía, cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera, para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIFs, para PYMES), Aplicables a los períodos que inician el 1 de enero del 2012, según lo establecido en la Sección 3.3 para dicho efecto.

**E. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**Efectivo o Equivalente de Efectivo.:** Corresponde a los valores depositados en las cuentas corrientes y que están a la vista., según lo establece la sección 7 párrafo 2 de las NIIF para PYMES.

**Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:** Son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir que la entidad tenga la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento. Las variaciones se afectan a resultado

**Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar:** Corresponden principalmente a los valores pendientes de cobros, provenientes de las casas entregadas, en el período informado.

La Compañía, procedió a realizar evaluaciones de sus cuentas por cobrar, para determinar si existen indicios del deterioro de su cartera. El deterioro de la cartera establecido en el análisis y valoración, se carga a resultados contra una cuenta de Provisión para cuentas de dudosa recuperación. Este análisis fue realizado tomando como base lo establecido en la sección 11 párrafos del 22 al 25 de las NIIF para PYMES.

El resultado de dicho análisis no presentó deterioro en sus cuentas por cobrar.

**Servicios y pagos por anticipado:** corresponden a los valores entregados como prestamos a empleados y principalmente a anticipos entregados a contratista, según acuerdo firmado entre las partes, los mismos que se devengan según el avance de obra., Estas cuentas se presentan al valor razonable.

**Inventarios:** Los inventarios corresponden a de materiales de construcción se presentan al costo, que se determina sobre la base de un promedio ponderado, dichos inventarios son usado para la construcción de viviendas (Obras - viviendas en construcción).

**Construcciones en Proceso:** Se registran los costos incurridos por la construcción de los contratos, específicamente negociados, para la fabricación de un activo o conjunto de activos, que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización.

**El costo de venta** se reconoce al momento de entregar la vivienda al cliente, según lo establecido en el convenio de compra y construcción de la vivienda.

**Propiedades, plantas y equipos:** son bienes que son para uso de la empresa y están registrados bajo el Modelo del costo de adquisición, según lo establece la sección 17 párrafo 10 de la NIIF para PYMES. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La Administración, luego de efectuar los análisis correspondientes, determinó que manteniendo el método del costo con el valor razonable como "costo atribuido", según lo establece NIIF para PYMES en la sección 17 párrafo 10

La vida útil de los bienes ha sido estimada adecuadamente y el método de depreciación utilizado es en línea recta según lo establece la sección 17 párrafo 20, como se detalla a continuación y su cargo por este concepto se reconocerá en el resultado del ejercicio.

ACTIVOS	AÑOS
Vehículos	5
Muebles y Equipos de oficina	10
Equipos de Computación	3
Maquinarias	10

**Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar** Son representados por las cuentas y documentos por pagar, los mismos que son obligaciones contraídas para la actividad propia del negocio y están presentados al valor razonable, según lo establece la sección 11, de las NIIF para PYMES.

**Otras obligaciones Corrientes;** En esta cuenta se incluyen, provisiones de obligaciones con administración tributaria, Iess y obligaciones con los empleados en lo que corresponde a su porción corriente., las mismas que se originan de hechos pasados y deben ser asumidos por la empresa, como lo establece la sección 11 y 12 de NIIF'S para PYMES.

**Obligaciones Financieras;** Representan obligaciones contraídas, para la ejecución del proyecto en curso, como es actualmente Ciudad del Valle, por lo que dicho pasivo se liquidará utilizando recursos de la empresa producto de su operación.

**Anticipo de Clientes :** En esta sección se incluye los Anticipos de Clientes, por los contratos de adquisición de casas, las mismas que constituye en pasivos hasta que se le entregue el bien convenido, como lo establece la Sección 11 y 12 de las NIIF para PYMES.

**Provisión para jubilación patronal:** Se originan en disposiciones laborales vigentes en el Ecuador y se registran contra resultados las partes proporcionales de las obligaciones devengadas, según lo establece la sección 28 párrafos del 1 al 4 para dichos efectos.

**Reconocimiento de ingresos:** Los ingresos, son reconocidos en los resultados del ejercicio en el momento que se cumple las condiciones de transferencia de riesgos y los costos relacionados son medidos con fiabilidad, el reconocimiento de ingresos es en base al método de terminación y se reconocen en los períodos contables en los que tiene lugar la entrega del bien.

**F. DETALLE DE CADA CUENTA DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (INFORMACION A REVELAR)**

**1. . EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:**

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2012, es de US \$ 359,83 en la cuenta corriente N° 205-501276-4 del Banco Bolivariano., y un saldo en cuenta de ahorro del banco del pichincha equivalente a US \$ 2.505,14.

**2. CUENTAS POR COBRAR:**

El saldo de esta cuenta corresponde a saldo por cobrar de casa entregadas a clientes los mismos que al cierre del ejercicio equivalen a US \$ 79.596,15.

**3. SERVICIOS Y PAGOS ANTICIPADOS**

<u>Descripción</u>	<u>Saldo al 31, dic.2012</u>
Anticipos a Contratistas (1)	5.002,46
Anticipos a Proveedores (2)	281.217,65
Otros	1.689,59
	<u>287.909,70</u>

(1) Incluye Préstamos a maestros, los mismos que son devengados en sus liquidaciones semanales según planillas de avances de obra.

(2) Esta cuenta incluye principalmente Anticipo entregado a DAPETSA S.A, por un valor equivalente a US \$240.000,00; AMBIENTTA S.A por US \$ 35. 500,00.

**4. INVENTARIOS DE MATERIALES**

El saldo de esta cuenta es como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>Saldo al 31, dic.2012</u>
Material Sanitario	17.428,63
Material Eléctrico	352.358,40
Material Cimentación	48.357,47
Material de Acabados y Accesorios	47.790,88
	<u>465.935,38</u>

**5. OBRAS EN PROCESO**

Corresponde a la acumulación de costos incurridos en la urbanización "Ciudad del Valle", y los costos de "Rincón de Castilla".

<u>Descripción</u>	<u>Saldo al 31, dic.2012</u>
<b>Ciudad del Valle</b>	
Costos de Urbanización	1'186.108,49
Costos de Vivienda	1'448.022,47
<b>Rincón de Castilla</b>	
Costos de Urbanización	414.214,89
Costo de Viviendas	100.756,56
	<u>3'149.102,41</u>

**6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:**

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre el como sigue:

	<u>Saldo al 31-12-2011</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldo al 31 -12-20120</u>
<b>Costo:</b>				
Terrenos (1)	350.000,00		(350.000,00)	-
<b>Depreciables</b>				
Vehículos	-	41.417,92	-	41.417,92
Muebles y Enseres	-	8.642,46	-	8.642,46
Equipos de Oficina	-	4.008,45	-	4.008,45
Equipos de Computación	-	4.345,96	-	4.345,96
Maquinarias y Equipos	345.000,00	10.111,57	-	355.111,57
	<u>695.000,00</u>	<u>68.526,36</u>	<u>(350.000,00)</u>	<u>413.526,36</u>
	<u>(31.500,00)</u>	<u>(36.582,02)</u>	<u>-</u>	<u>(68.082,02)</u>
	<u>663.500,00</u>	<u>31.944,34</u>	<u>(350.000,00)</u>	<u>345.444,34</u>

(1). Este valor de fue transferido a la cuenta de obras en proceso, ya que corresponde a terrenos para la construcción de Viviendas de Ciudad del Valle y rincón de Castilla.

CONSVIVISA S.A.  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012  
 (EXPRESADAS EN DOLARES)

6

**6. CUENTAS POR PAGAR, PROVEEDORES**

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2012 fue de US \$ 200.061,59 entre los que se encuentran los proveedores de materiales y proveedores de servicios un resumen de los principales proveedores fue como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>Saldo al 31, dic.2012</u>
Villón Zamora Carlos	9.300,00
Acerías Nacionales del Ecuador	26.168,97
Pinturas Unidas S.A.	15.581,54
Edesa S.A.	13.555,56
Kerámikos S.A.	39.074,66
Puco Toapanta Paulina	6.060,43
Puco Toapanta Marco	11.048,01
Inproel S.A.	15.106,54
Metrocar S.A.	24.650,11
Distribuidora Oñate S.A.	4.171,18
Disika S.A	4.575,49
Ditosa S.A.	4.478,08
Otros proveedores	26.291,02
	<u>200.061,59</u>

**7. OBLIGACIONES CORRIENTES.**

Un resumen del saldo de esta cuenta fue como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>Saldo al 31, dic.2012</u>
Con la Administración Tributaria	6.450,60
Impuesto a la Renta por pagar (ver nota 11)	13.632,40
Obligaciones con el IESS- Fondo de Reserva	3.975,12
Beneficios de Ley a Empleados (1)	6.321,21
Participación de trabajadores	7.874,02
	<u>38.253,35</u>

(1) Esta incluye las provisiones de ley de los empleados como sigue:

<u></u>	<u>31-12-2012</u>
Decimo tercera remuneración	371,61
Décimo cuarta remuneración	3.390,44
Vacaciones	2.559,16
	<u>6.321,21</u>

#### 8. OBLIGACIONES FINANCIERAS Y SOBREGIRO BANCARIO

Corresponde a obligaciones financieras contraídas, para la ejecución de la obra en proceso, la principal operación fue contraída en noviembre del 2012 con el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, equivalente a 1'500.000,00; También quedo un saldo de obligación con Banco Bolivariano equivalente a US \$ 100.807,50.

En esta cuenta se incluye un sobregiro bancario con Banco Pichincha en su cuenta corriente equivalente a US \$ 59.014,01

#### 9. ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde a valores recibidos por la compra y construcción de viviendas en las urbanizaciones "Rincón de Castilla" y "Ciudad del Valle". Cuyas cuotas están establecidas en los contratos firmados con los clientes, el saldo fue como sigue:

Descripción	Saldo al 31, dic.2012
Anticipos Recibidos "Ciudad del Valle"	822.851,64
Anticipos Recibidos "Rincón de Castilla"	24.696,46
	<b>847.548,10</b>

#### 10. PROVISION POR BENEFICIOS A EMPLEADOS NO CORRIENTE

Incluye la provisión de Jubilación Patronal, equivalente a US \$ 14.651,88 y la provisión por Desahucio de US \$ 2.756,75, son provisiones permitidas por la norma ecuatoriana.

#### 11. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS

**Capital social:** Representan 800 acciones - autorizadas y emitidas al valor nominal de US\$1.00 (Un dólar) cada una.

**Reserva Legal :** La Ley de Compañías de la República del Ecuador, establece que salvo disposición estatutaria en contrario, de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio económico, se tomará un porcentaje no menor de un 10%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de de reserva legal si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

La compañía procederá a la apropiación, posterior a la Junta General de Accionistas donde apruebe los Estados Financieros.

**Aportes para futuro Aumento de Capital;** corresponde a aportes entregados por los accionistas, para capital del trabajo de la empresa equivalente a US \$ 1'570.000.00.

## 12. IMPUESTO A LA RENTA

El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, emitido en noviembre de 2010, contemplaba la reducción de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años a partir de la emisión del Código, por lo que se modificó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estén sujetas a la tarifa impositiva del 24% sobre su base imponible para el año 2011, para el año 2012 la tarifa del impuesto a la renta fue el 23% y para el 2013 será 22%, respectivamente.

La compañía al 31 de diciembre del 2012, obtuvo utilidad cuyo impuesto causado, fue como sigue:

	31-12-2012
Utilidad del Ejercicio	52.493,46
15% Participación de trabajadores	(7.874,02)
	44.619,44
Gastos no deducibles	14.651,88
<b>BASE PARA IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>59.271,32</b>
Impuesto a la renta por pagar 23%	(13.632,40)

## 13. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERAS NIIF PARA PYMES.

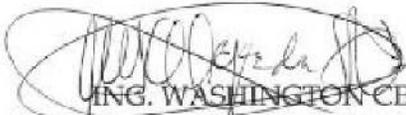
El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009 a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, el que comenzó en el año 2010 y concluyó en el 2012.

De acuerdo a los criterios adoptados en el periodo de transición no se produjeron efectos que involucren cambios en el patrimonio ni en el Estado de Situación financiera en general de la compañía.

12. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre hasta la fecha de entrega de la información no se produjeron eventos, que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

  
ARQ. MIRIAM RAMIREZ  
GERENTE GENERAL

  
ING. WASHINGTON CEPEDA  
CONTADOR