

CONSTRUCTORA AGUILAR VEINTIMILLA CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresados en U.S. dólares)

		31 de Diciembre	
	<i>Notas</i>	2013	2012
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo	5	238,224	22,622
Activos financieros			
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	6	109,630	1,535,033
Otras cuentas por cobrar		587	-
Inventarios	7	2,521,428	4,130,659
Activos por impuestos corrientes	9	35,040	47,600
Total activos corrientes		2,904,909	5,735,927
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad equipo	10	1,151,892	1,188,997
Otros activos		-	21,385
Total activos no corrientes		1,151,892	1,210,382
Total activos		4,056,801	6,946,304
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones bancarias	10	20,923	112,221
Cuentas por pagar comerciales	11	560,817	514,488
Otras cuentas por pagar	12	589,080	450,000
Impuestos por pagar	9	9,452	27,292
Beneficios empleados corto plazo	13	29,796	28,578
Total pasivos corrientes		1,210,069	1,132,588
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones bancarias	11	655,809	2,392,963
Otras cuentas por pagar	12	1,448,766	2,614,481
Beneficios empleados post-empleo	16	56,540	154,071
Total pasivos no corrientes		2,161,115	5,161,515
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS			
Capital social	21	20,000	20,000
Aportes para futura capitalización	22	650,000	650,000
Reservas	23	6,622	6,622
Resultados acumulados	24	8,995	(24,421)
Total patrimonio		685,617	652,201
Total pasivos y patrimonio		4,056,801	6,946,304


 Patricia Aguilar
 Presidente


 PROCONSULT S.A.
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

CONSTRUCTORA AGUILAR VEINTIMILLA CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
 (Expresados en U.S. dólares)

	Notas	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos de actividades ordinarias	17	4,346.958	3.200.403
Costo de ventas	18	(3.697.708)	(2.851.536)
GANANCIA BRUTA		<u>649.250</u>	<u>348.867</u>
Gastos de administración	19	(425.407)	(254.508)
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>223.843</u>	<u>94.359</u>
Otros ingresos y gastos:			
Gastos financieros		(163.299)	(14.714)
Otros gastos netos de ingresos		14.163	52.772
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>74.707</u>	<u>132.417</u>
Menos impuesto a la renta: Corriente	20	(41.291)	(20.529)
Utilidad del período		<u>33.416</u>	<u>111.888</u>
Utilidad del período atribuible a los propietarios		33.416	111.888



 Patricio Aguilar
 Presidente

TAO PROCONSULT S.A.
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

CONSTRUCTORA AGUILAR VEINTIMILLA CIA.LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
 (Expresados en U.S. dólares)

Descripción	Nota	Capital pagado	Aportes futuras capitalización	Reservas			Resultados acumulados		Total
				Reserva legal	Reserva facultativa y estatutaria	Reservados acumulados adopción NIIF 1ra vez	Resultados acumulados adopción NIIF 1ra vez		
Saldos al 31 de diciembre del 2011	22 a 25	20.000	650.000	6.622	(328.788)	228.741	576.575		
Utilidad neta									
Ajuste					111.888 (36.262)		111.888 (36.262)		
Saldos al 31 de diciembre del 2012	22 a 25	20.000	650.000	6.622	(253.162)	228.741	652.201		
Utilidad neta					33.416		33.416		
Saldos al 31 de diciembre del 2013	22 a 25	20.000	650.000	6.622	(219.746)	228.741	685.617		


 Alejandro Aguilar
 Presidente


 TAO PROCONSULT S.A.
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

CONSTRUCTORA AGUILAR VEINTIMILLA CIA.LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	5.772.360	1.584.285
Pagado a proveedores y empleados	(2.410.839)	(2.802.921)
Utilizado en (recibido de) otros	(1.317.468)	357.376
Efectivo neto proveniente de actividades (utilizado en) actividades de operación	<u>2.044.053</u>	<u>(861.260)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades y equipo	-	(268.167)
Efectivo neto (utilizado en) de actividades de inversión	<u>-</u>	<u>(268.167)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
(Utilizado en) recibido de obligaciones financieras	(1.828.452)	1.106.663
Efectivo neto (utilizado en) recibido de actividades de financiamiento	<u>(1.828.452)</u>	<u>1.106.663</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES:		
Incremento (disminución) neto durante el año	215.602	(22.764)
SalDOS al comienzo del año	22.622	45.386
SalDOS al final del año	<u>238.224</u>	<u>22.622</u>

(Continúa...)

CONSTRUCTORA AGUILAR VEINTIMILLA CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
 (Expresados en U.S. dólares)

	2013	2012
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad neta	33.416	111.898
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación		
Depreciaciones	37.105	45.278
Participación trabajadores	13.184	23.368
Provisión jubilación	10.860	15.680
Impuesto a la renta corriente	-	20.106
Impuesto diferido	-	(36.686)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	1.425.403	(1.668.731)
Otras cuentas por cobrar	(587)	798
Inventarios	1.609.230	-
Impuestos corrientes	12.568	(19.467)
Otros activos	21.386	106.883
Cuentas por pagar comerciales	46.318	149.534
Disminución de Beneficios empleados corto plazo	(11.966)	1.494
Impuestos por pagar	(17.840)	(1.869)
Disminución de otros por pagar	(1.135.024)	352.748
Impuestos diferidos	-	37.717
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	2.044.053	(861.260)

 Constructora Aguilar V. Presidente	 TAO PROCONSULT S.A. Contador General
---	--

Ver notas a los estados financieros

**CONSTRUCTORA AGUILAR VEINTIMILLA CIA.LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Contenido

1. INFORMACIÓN GENERAL	- 12 -
2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	- 12 -
3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	- 18 -
4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	- 19 -
5. EFECTIVO	- 20 -
6. CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS	- 20 -
7. INVENTARIOS	- 21 -
8. IMPUESTOS CORRIENTES	- 21 -
9. PROPIEDAD Y EQUIPO	- 21 -
10. OBLIGACIONES BANCARIAS	- 23 -
11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES	- 23 -
12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR	- 23 -
13. BENEFICIOS EMPLEADOS CORTO PLAZO	- 24 -
14. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	- 24 -
15. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	- 24 -
16. BENEFICIOS EMPLEADOS POST-EMPLEO	- 24 -
17. INGRESOS	- 26 -
18. COSTO DE VENTAS	- 26 -
19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	- 26 -
20. IMPUESTO A LA RENTA	- 26 -
21. CAPITAL SOCIAL	- 28 -
22. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	- 28 -
23. RESERVAS	- 28 -
24. RESULTADOS ACUMULADOS	- 28 -
25. EVENTOS SUBSECUENTES	- 29 -
26. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	- 29 -

CONSTRUCTORA AGUILAR VEINTIMILLA S.A.

1. Información general

CONSTRUCTORA AGUILAR VEINTIMILLA CIA. LTDA., está constituida y opera bajo las leyes de la República del Ecuador a partir de enero de 1978, y fue registrada por el Intendente de Compañías de Quito mediante resolución No. 3767 de 3 de febrero con registro No.- 133 del Registro Mercantil.

Su objeto social es realizar edificaciones, planificación y construcción de urbanizaciones, edificios, viviendas y lo relacionado con la rama de Ingeniería, Arquitectura y Construcción. Inclusive podrá efectuar toda clase de actos y contratos civiles y mercantiles permitidos por las leyes ecuatorianas y que tengan relación con el objeto social de la Compañía.

2. Políticas contables significativas

2.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros de CONSTRUCTORA AGUILAR VEINTIMILLA CIA.LTDA., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES emitidas por el Internacional Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de CONSTRUCTORA AGUILAR VEINTIMILLA CIA.LTDA., es el Dólar de los Estados Unidos de América.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES 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 al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2013 y 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por la Compañía en efectivo, en fondos reembolsables y de cambios, y en bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente.

2.3 Activos financieros

Cuentas por cobrar comerciales

Incluye los valores no liquidados por parte de clientes. Los deudores comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y se valoran posteriormente al costo amortizado mediante el método del tipo de interés efectivo.

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de los Estados Financieros la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados. Los activos financieros son deteriorados cuando hay evidencia objetiva sobre como uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero impactaron los flujos estimados de efectivo del activo y estos puedan ser medidos confiabilidad.

Para todos los otros activos financieros la evidencia objetiva de deterioro puede incluir:

- ✓ Dificultades financieras significativas del emisor o la contraparte; o
- ✓ Falta de pago o incumplimientos en los pagos de intereses o capital; o
- ✓ Que sea probable que el deudor entre en bancarrota o reorganización financiera

Para activos financieros llevados en su costo amortizado, el monto de deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros estimados de efectivo, descontados de la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor de los activos financieros es reducido por las pérdidas por deterioro directamente para todos los activos financieros con la excepción de las cuentas por pagar de negociación, donde el valor es reducido a través del uso de una cuenta de asignación. Cuando una cuenta por cobrar de negociación es considerada incobrable, es eliminada contra la cuenta de asignación. Las recuperaciones posteriores de montos que han sido previamente eliminadas son acreditadas contra la cuenta de asignación.

Los cambios en el valor de la cuenta de asignación son reconocidos en la utilidad o pérdida.

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es reversada a través de utilidad o pérdida en la medida en que el valor de la inversión a la fecha en la que el deterioro es reversado no exceda lo que el costo amortizado hubiera sido si el deterioro no hubiera sido reconocido.

Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si la Compañía tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Compañía reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si la Compañía retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad de activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

2.4 Inventarios

Los inventarios se valoran inicialmente al costo, posteriormente al menor de los siguientes valores: al costo (medido al costo promedio), y su valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado para los inventarios menos todos los costos estimados de finalización y los costos necesarios para realizar la venta.

A fecha de cierre de los estados financieros, la administración determina índices de deterioro por pérdida de valor y de ser necesario realizará el ajuste correspondiente.

2.5 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir luego de deducir cualquier descuento o rebaja.

Venta bienes

Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.

Venta de servicios

Los ingresos por la prestación de servicios se reconocen en base al grado de realización de la transacción, y siempre y cuando puedan ser medidos de manera fiable.

En ciertas obras La Compañía ha adoptado el método de reconocimiento de ingresos por avance de obra de los proyectos, sobre los cuales los ingresos se reconocen de acuerdo al avance real de cada proyecto basado en la fiscalización de avance del trabajo y reporte 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.

2.6 Impuestos corrientes

El gasto generado por el impuesto a la renta es el impuesto por pagar corriente.

Impuesto Corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

Los impuestos corrientes son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida neta.

2.7 Propiedad y equipo

Los terrenos y edificios que son usados para la venta de bienes y prestación de servicios, o para propósitos administrativos, son reconocidos en el estado de situación financiera al costo histórico menos su depreciación acumulada y pérdidas por deterioro correspondientes.

Propiedades bajo construcción para producción, renta o propósitos administrativos, o para propósitos todavía no determinados, son reportadas en libros al costo, menos cualquier pérdida de deterioro. El costo incluye honorarios profesionales y para activos calificados, costos financieros capitalizados. La depreciación de estos activos, usando la misma base de otros activos de propiedad, comienza cuando los activos están listos para su uso en los términos planificados por la Administración.

Los muebles, maquinaria y equipos, equipos de computación y vehículos se declaran al costo menos su depreciación acumulada y pérdidas acumuladas de deterioro.

Los terrenos no se deprecian, los demás activos se deprecian utilizando el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos los valores residuales asignados, considerando las vidas útiles que se indican a continuación:

Grupo	Tiempo
Edificios	20 años
Muebles	10 años
Maquinaria y equipo	10 años
Equipo de computación	3 años
Vehículos	5 años

Las vidas útiles son determinadas por la Administración de la Compañía en función del uso esperado que se tenga de los bienes.

La depreciación está cargada de tal manera que elimina el costo o valorización de activos, además de terrenos en pleno dominio y propiedades bajo construcción, durante sus vidas útiles estimadas, usando el método de línea recta. La vida útil estimada, valores residuales y el método de depreciación son revisados al final de cada año, con el efecto de cualquier cambio tomado en cuenta en una base potencial.

La utilidad o pérdida surgida de la venta o baja de un artículo de propiedades y equipo es determinada como la diferencia entre los términos de venta y el valor en libros del activo, y es reconocida en resultados.

Las sustituciones o renovaciones de bienes que aumentan la vida útil de éstos, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación menor se registran directamente en resultados como costo del período en que se incurren.

2.8 Beneficios empleados post-empleo

Los beneficios definidos a empleados corresponden a jubilación patronal y desahucio, cuyo costo se determina mediante el método de la unidad de crédito proyectada, con valoraciones actuariales que son efectuadas al final de cada período, para lo cual se consideran ciertos parámetros en las estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado, definidas por el perito actuario.

Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el período en que ocurren.

Los costos de los servicios corrientes, costo financiero, ganancias y pérdidas actuariales del período se presentan en forma separada en su respectiva nota a los estados financieros.

2.9 Participación a trabajadores.

La Compañía reconoce la participación a trabajadores en la utilidad de la Entidad. Este beneficio se calcula a una tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

2.10 Capital social y distribución de dividendos.

Las participaciones se clasifican como patrimonio neto.

Los dividendos a pagar a los socios de la Compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta.

2.11 Costos y gastos

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

2.12 Estado de Flujo de Efectivo.

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, **CONSTRUCTORA AGUILAR VEINTIMILLA CIA.LTDA.** ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de **CONSTRUCTORA AGUILAR VEINTIMILLA CIA.LTDA.**, 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

2.13 Cambios de políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

2.14 Compensación de transacciones y saldos

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los Estados Financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

2.15 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.16 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

Nuevas normas aplicadas por la Compañía

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de **CONSTRUCTORA AGUILAR VEINTIMILLA CIA.LTDA.**, respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2013.

Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables a la Compañía que no entran aún en vigor

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Fecha que entra en vigor</u>	<u>Fecha estimada aplicación en la Compañía</u>
NIIF 9 - <i>Instrumentos financieros</i>	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
NIIF 11 - <i>Acuerdos de negocios conjuntos</i>	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
Enmiendas a la NIIF 7 - <i>Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros</i>	01 de Enero del 2014	01 de Enero del 2014
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7 - <i>Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición</i>	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
Enmiendas a la NIC 32 - <i>Compensación de activos y activos financieros</i>	01 de Enero del 2014	01 de Enero del 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 1, 16, 32 y 34) - <i>Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011</i>	01 de Enero del 2014	01 de Enero del 2014

La Compañía no ha concluido aún los posibles impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

3. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Estimaciones importantes

La Compañía realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros, a continuación se detallan las principales estimaciones que pueden dar lugar a ajustes en el futuro:

3.1 Prestaciones por pensiones

El valor actual de los obligaciones registradas por concepto de jubilación patronal y desahucio son calculadas en base a estimaciones actuariales, mismas que consideran varios factores en base a hipótesis, incluyendo tasas de descuento determinadas por los actuarios, por lo que cualquier cambio en las estimaciones actuariales así como en la tasa de descuento, podrían generar ajustes en el futuro.

3.2 Vidas útiles y deterioro de activos

Como se describe en la Nota 2.7 la Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, plantas y equipos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector al que pertenece la Compañía.

4. Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General de la Compañía, mismos que se encargan de la identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la Compañía, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia de los resultados de la Compañía.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía mantiene una política de otorgar crédito únicamente a clientes que han cumplido con las políticas establecidas por la Compañía mediante su departamento de cartera, además de involucrarse únicamente con partes solventes, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

Las cuentas por cobrar comerciales están distribuidas entre un número considerable de clientes, sin que existe concentración de crédito con ninguna de estas.

Riesgo de liquidez

La Gerencia General de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se hacen provisiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Gerencia maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Gestión del capital

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Gerencia General de la Compañía realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos de cada uno.

La Gerencia General efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la Compañía, misma que de acuerdo a la misma demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla la misma.

Índices financieros

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	USD\$1.694.840
Índice de liquidez	2.40 veces
Pasivos totales / patrimonio	4.92 veces
Deuda financiera / activos totales	16%

La Gerencia General considera que los indicadores financieros están dentro de los rangos en base al tamaño y sector en el que se desenvuelve la Compañía.

5. Efectivo

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
Cajas	862	310
Bancos	237.362	22.312
Total	238.224	22.622

Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

6. Cuentas por cobrar no relacionados

Los saldos de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
Clientes etapa 1 y 2 la Arquería	109.630	1.535.033
Total	109.630	1.535.033

El período promedio de crédito por venta de bienes y servicios es de 60 días. La Compañía no realiza ningún cargo por interés si no se cumple con este tiempo de recuperación.

Anualmente la Compañía realiza un análisis individual de las cuentas por cobrar a clientes, con la finalidad de determinar la existencia de deterioro y estimar la provisión a registrarse por este concepto.

Antigüedad de saldos en mora, pero no deteriorados

La Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012, no presenta saldos en mora no deteriorados.

Antigüedad de cuentas por cobrar deterioradas

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía no presenta cuentas por cobrar deterioradas.

7. Inventarios

Los saldos de inventarios al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
Inventario inmobiliarios	2.385.974	950.423
Inventario materiales	135.454	53.812
Total	2.521.428	1.004.235

El costo de los inventarios reconocido en el gasto durante el año 2013 y 2012 fue de USD\$ 2.330.000 y USD\$ 2.851.536 respectivamente.

La totalidad de inventarios se espera recuperar en un período no mayor a 12 meses.

8. Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la composición de los saldos de activos y pasivos por impuestos corrientes se presenta a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2013	2012
Activos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	34.599	44.655
Impuesto al valor agregado	441	2.953
Total activos por impuestos corrientes	35.040	47.608
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	5.286	24.309
Impuesto al valor agregado	4.166	2.983
Total pasivos por impuestos corrientes	9.452	27.292

Tanto los activos como los pasivos por impuestos corrientes van a ser recuperados y cancelados en el corto plazo.

9. Propiedad y equipo

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 los saldos de propiedad y equipo son los siguientes:

Descripción	31 de Diciembre	
	2013	2012
Terrenos	1.017.108	1.017.108
Vehículos	124.000	175.990
Edificios	123.463	123.463
Equipo	83.726	83.726
Equipo de computación	3.617	4.032
Depreciación acumulada	(200.022)	(215.322)
Total	1.151.892	1.188.997

2013

Descripción	Saldo inicial	Bajas y ventas	Adiciones	Saldo final
Terrenos	1.017.108			1.017.108
Edificios	123.463			123.463
Maquinaria y equipo	83.726			83.726
Equipo de computación	4.032	(415)		3.617
Vehículos	175.990	(51.990)		124.000
Total	1.404.319	(52.405)	-	1.351.914
Depreciación acumulada	(215.322)	52.405	(37.105)	(200.022)
Total	1.188.997	-	(37.105)	1.151.892

2012

Descripción	Saldo inicial	Bajas y ventas	Adiciones	Reclasificaciones	Saldo final
Terrenos	727.108	-	290.000	-	1.017.108
Edificios	146.338	-	-	(22.875)	123.463
Maquinaria y equipo	83.726	-	-	-	83.726
Muebles y enseres	796	(796)	-	-	-
Equipo de computación	28.169	(24.137)	-	-	4.032
Vehículos	291.531	(115.541)	-	-	175.990
Total	1.277.668	(140.474)	290.000	(22.875)	1.404.319
Depreciación acumulada	(311.560)	139.678	(45.728)	2.288	(215.322)
Total	966.108	(796)	244.272	(20.587)	1.188.997

Activos en garantía

Al 31 de diciembre del 2013, los terrenos y edificaciones se encuentran pignorados para garantizar los préstamos de la Compañía en el Banco del Pichincha por un monto de USD\$227.973 y USD\$626.828, respectivamente, por lo que no pueden ser utilizados como garantías para otros préstamos ni usados para venderlos.

10. Obligaciones bancarias

Un resumen de las obligaciones bancarias se detalla a continuación:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
Sobregiros bancarios	-	95.984
Visa Banco Pichincha	20.923	9.761
Obligaciones con Instituciones Bancarias: <i>Corresponde a préstamo con el Banco del Pichincha con No. De operación 689438 cuya tasa asciende a 6.96% anual,</i>	-	6.476
	20.923	112.221
Obligaciones con Instituciones Bancarias L/P: <i>Corresponde a préstamo con el Banco del Pacífico operación N.- 40056956 cuya tasa asciende a 8.95% anual,</i>	655.809	2.392.963
Total	655.809	2.392.963

11. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 el detalle de saldos a proveedores corresponde a las cuentas pendientes de pago por compra de insumos y material de construcción.

El período de crédito promedio de compras es de 60 días desde la fecha de la factura.

12. Otras cuentas por pagar

A continuación se muestra un resumen de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2013 y 2012:

Descripción	31 de Diciembre	
	2013	2012
Anticipo cliente "Sociedad Funeraria Nacional-Proyecto Batán"	367.000	-
Cuentas por pagar socios	222.080	450.000
Porción Corriente:	589.080	450.000
Cuentas por pagar socios	461.068	568.695
Anticipos clientes	987.698	2.045.786
Porción No Corriente	1.448.766	2.614.481

13. Beneficios empleados corto plazo

Un detalle de las cuentas por pagar a empleados al 31 de diciembre del 2013 y 2012 se muestra a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2013	2012
Participación trabajadores [Ver nota 15]	13.184	23.368
Sueldos y provisiones por pagar	9.323	3.099
Obligaciones con el IESS	7.219	2.111
Total	29.796	28.578

14. Participación a trabajadores

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 fueron como sigue:

	2013	2012
Saldos al inicio del año	23.368	-
Provisión del año	13.184	23.368
Pagos efectuados	(23.368)	-
Saldos al fin del año	13.184	23.368

15. Transacciones con partes relacionadas

Corresponde a beneficios a corto plazo pagado a personal clave gerencial de la Entidad. El total de beneficios a corto plazo percibidos por el personal de la Entidad durante el año 2013 asciende a USD\$ 131.875.

16. Beneficios empleados Post-Empleo

Un detalle de la composición de la cuenta de beneficios post-empleo se resume a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2013	2012
Jubilación patronal	34.655	102.911
Desahucio	21.885	51.160
Total	56.540	154.071

Movimiento empleados post-empleo

El movimiento de las cuentas beneficios empleados durante el año 2013 y 2012 se detalla a continuación:

Jubilación patronal

Descripción	2013	2012
Saldos al comienzo del año	102.911	89.610
Costo de los servicios del período corriente	12.602	9.328
Costo por intereses	525	389
Pérdidas actuariales	-	3.584
Costo de los servicios pasados	828	-
Beneficios pagados	(82.211)	-
Saldos al final	34.655	102.911

Desahucio

Descripción	2013	2012
Saldos al comienzo del año	51.160	43.579
Costo de los servicios del período corriente	3.601	5.604
Costo por intereses	150	234
Costo de los servicios pasados	698	1.743
Beneficios pagados	(33.724)	-
Saldos al final	21.885	51.160

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

Descripción	2013	2012
	%	%
Tasa de descuento	4.00%	4.00%
Tasa de incremento salarial	4.00%	4.00%
Tasa de rotación	4.00%	4.00%

17. Ingresos

Un resumen de los ingresos reportado en los estados financieros es como sigue:

Descripción	2013	2012
Venta de inmuebles	2.569.405	3.191.358
Obras contratadas / Proyecto El Batán	1.755.716	-
Adecuaciones de inmuebles	-	9.045
Servicios arquitectónicos	21.837	-
Total	4.346.958	3.200.403

18. Costo de ventas

Un resumen del costo de ventas reportado en los estados financieros es como sigue:

Descripción	2013	2012
Costo proyecto "La Arquería Etapa I y II"	2.330.000	2.851.536
Costo proyecto "El Batán"	1.367.708	-
Total	3.697.708	2.851.536

19. Gastos de administración

Un resumen de los gastos administrativos reportados en los estados financieros es como sigue:

Descripción	2013	2012
Gastos personal	115.130	74.321
Mantenimiento y reparaciones	29.856	29.805
Seguros y reaseguros	56.657	43.074
Servicios básicos	11.115	3.659
Guardianía y seguridad	43.292	13.377
Gasto impuestos y otros	47.395	14.188
Gastos ventas	27.718	9.075
Gasto suministros de oficina	13.536	9.786
Otros gastos	43.603	10.516
Depreciaciones	37.105	46.707
Total	425.407	254.508

20. Impuesto a la renta

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de socios o accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del

año 2010, de acuerdo con las últimas reformas tributarias aprobadas, los dividendos distribuidos a favor de socios personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Descripción	2013	2012
Utilidad según libros antes de impuesto a la renta	74.707	132.417
Más gastos no deducibles	42.520	8.241
Menos ingresos exentos	-	(45.426)
Más gastos incurridos para generar ingresos exentos	-	6.652
Más participación trabajadores atribuible a ingresos exentos	-	6.859
Amortización de pérdidas años anteriores	(29.307)	(21.327)
Base imponible	87.920	87.416
Impuesto a la renta calculado por el 22% y 23% respectivamente	19.342	20.106
Anticipo calculado	41.291	20.529
Impuesto a la renta corriente registrado en resultados	41.291	20.529

El movimiento del impuesto a la renta, fue como sigue:

	2013	2012
Saldo inicial	-	-
Provisión del año	41.291	20.529
Pagos efectuados	41.291	(20.529)
Compensación con retenciones	-	-
Saldo final (*)	-	-

(*) Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 la Compañía presenta el impuesto a la renta neto con el crédito tributario que mantenía a la fecha.

Anticipo calculado - A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Durante el año 2013, la Compañía generó un anticipo de impuesto a la renta de USD\$41.291; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de USD\$19.342. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$41.291 equivalente al impuesto a la renta mínimo.

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2010 al 2013.

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios el siguiente:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

Efectos tributarios de la revaluación – decreto ejecutivo No. 1180

Con fecha 19 de junio del 2012, se emitió el Decreto Ejecutivo No. 1180, en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual señalaba que el gasto por depreciación de activos revaluados debía ser considerado como no deducible para fines impositivos.

La Compañía optó por considerar como como gasto no deducible para la base imponible de impuesto a la renta el valor de la depreciación de la revaluación de propiedad, planta y equipo realizada en la fecha de transición a NIIF; por lo tanto mantendrá el saldo del pasivo por impuestos diferidos por este concepto.

21. Capital social

El capital social autorizado de la Compañía asciende a USD\$20.000 dividido en veinte mil acciones nominativas y ordinarias de un dólar (US\$1) cada una.

22. Aportes para futura capitalización

Corresponde a aportes efectuados por los socios para futuros aumentos de capital.

23. Reservas

Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

24. Resultados acumulados

Esta cuenta está conformada por:

Resultados acumulados primera adopción NIIF:

Corresponde a los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF

El saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizando en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Utilidades retenidas:

El saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

25. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros 08 de abril del 2014, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

26. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los Socios para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Socios sin modificaciones.



Ing. Patricio Aguero
Presidente

TAO PROCONSULT S.A.
Contador General