

Constructora Ortuño Andrade y Asociados COAN Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013

1. Operaciones

La Compañía se constituyó el 6 de junio de 1978, cuyo objeto social son la construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianos, casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes. Durante los años 2013 y 2012, la principal actividad es la construcción de inmuebles y venta de departamentos.

La Compañía mantiene su residencia en la provincia de Pichincha, Av. De Los Shyris N36-120 y Suecia Edificio Allure Park Piso 13 Oficina 13B. El número de empleados que trabajan hasta el 31 de Diciembre de 2013 es de 12 trabajadores.

Los estados financieros serán presentados para la aprobación de la Junta General de Socios. En opinión de la Gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación alguna.

2. Declaración de cumplimiento

El 16 de Diciembre de 2012, la Junta General de Socios, decidió la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, para la preparación y presentación de los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2012, como información oficial en cumplimiento de las resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), que son efectivas para los ejercicios que comenzaron el 1 de enero de 2009, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

3. Principales políticas de contabilidad

Los estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. La presentación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES, exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a las transacciones y hechos.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

3.1. Estimaciones contables significativas

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia General, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF para PYMES.

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF, requieren que la Administración realice juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan a los importes de los activos y pasivos y la revelación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las

Constructora Ortuño Andrade y Asociados COAN Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013

estimaciones son evaluadas anualmente y se basan en el criterio de la administración. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las siguientes estimaciones han sido incluidas en los estados financieros de la Compañía al cierre del ejercicio: vida útil de propiedad, maquinaria y equipos, deterioro del valor de los activos, impuestos, obligaciones post empleo y provisiones para pasivos acumulados.

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros, según los establecidos en la Sección 10 de las NIIF para PYMES.

3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo

Bajo este rubro del estado de situación financiera se registra el efectivo en caja y el efectivo disponible en bancos, los cuales se registran a su valor nominal y no tienen riesgo significativo de cambios de su valor.

3.3. Activos y pasivos financieros

3.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos mantenidos hasta su vencimiento", "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características son las siguientes:

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales, préstamos y otras cuentas por cobrar no derivados con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, son clasificados como préstamos y partidas a cobrar. Estas partidas se incluyen en el activo corriente excepto por los vencimientos mayores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por los préstamos con entidades financieras, cuentas por pagar a entidades relacionadas, proveedores y otras cuentas por

Constructora Ortuño Andrade y Asociados COAN Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013

pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

3.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo.

Se entiende por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada, el importe por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes informadas en la materia, y en condiciones de independencia mutua, que actúen libre y prudentemente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, ("precio de cotización" o "precio de mercado"). Si este precio de mercado no puede ser estimado de manera objetiva y fiable para un determinado instrumento financiero, se recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos o al valor actual descontado de todos los flujos de caja futuros (cobros o pagos), aplicando un tipo de interés de mercado para instrumentos financieros similares (mismo plazo, moneda, tipo de tasa de interés y misma calificación de riesgo equivalente).

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como sigue:

3.3.3 Medición posterior

Los préstamos y cuentas por cobrar que mantiene la Compañía se valoran a su "costo amortizado" reconociendo en las cuentas de resultados los intereses devengados en función de su tasa de interés efectiva (TIR). Por costo amortizado se entiende el costo inicial menos los cobros del principal más o menos la amortización acumulada de la diferencia entre los importes inicial y al vencimiento, teniendo en cuenta potenciales reducciones por deterioro o impago.

La tasa de interés efectiva es la tasa de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tasa de interés fija, la tasa de interés efectiva coincide con la tasa de interés contractual establecida en el momento de su adquisición más, en su caso, las comisiones que, por su naturaleza, sean asimilables a una tasa de interés. En los instrumentos financieros a tasas de interés variable, la tasa de interés efectiva coincide con la tasa de rendimiento vigente por todos los conceptos hasta la primera revisión del tipo de interés de referencia que vaya a tener lugar.

Constructora Ortuño Andrade y Asociados COAN Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013

La medición posterior de los instrumentos financieros incluye:

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Estas partidas son registradas al costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo menos cualquier pérdida acumulada por deterioro de valor reconocida. Los ingresos por intereses son reconocidos utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para aquellas cuentas por cobrar a corto plazo en las que su reconocimiento se considera no significativo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- **Cuentas por cobrar comerciales:** Estas cuentas corresponden principalmente a los montos adeudados por la venta de productos en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. El plazo de crédito con estas empresas es de 30 y 60 días respectivamente y no se mantienen saldos vencidos con las mismas, la Compañía realiza estimaciones de deterioro por estas cuentas a cobrar. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.
 - **Otras cuentas por cobrar:** Representadas principalmente por anticipos a proveedores, cuentas por cobrar empleados y otros menores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado que es el equivalente a su costo amortizado.
- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- **Préstamos con Instituciones financieras:** Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de gastos por intereses, los intereses pendientes de pago se presentan el estado de situación financiera, bajo el mismo rubro.
 - **Cuentas por pagar comerciales:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas entre 30, 60 y 90 días. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el Estado de Resultado Integral bajo el rubro de gastos por intereses.
 - **Cuentas por pagar a entidades relacionadas:** Corresponden a obligaciones de pago principalmente por compra de inventario para la producción que son exigibles por parte del acreedor en el corto plazo. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Constructora Ortuño Andrade y Asociados COAN Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013

3.3.4 Baja de cuentas

Un activo financiero se dan de baja cuando expiran los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generado por el activo o si se han transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia y se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo. Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación establecida contractualmente se haya pagado, cancelada o esté vencida.

3.3.5 Deterioro del valor de los activos financieros

Al cierre del año, la Administración de la compañía evalúa si existen evidencias de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultados de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, ese impacto puede estimarse con fiabilidad. La evidencia de un deterioro podría incluir, entre otros indicios como que el deudor o grupo de deudores se encuentran en dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra o adopten otra forma de reorganización financiera, también cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

3.3.6 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

3.4. Inventarios

Los costos de los inventarios corresponden a proyectos inmobiliarios en construcción y terminados, que se encuentran relacionados con los negocios inmobiliarios, los inventarios incluyen los costos de adquisición de terrenos urbanizados, edificios y desarrollo de proyectos de urbanización.

El costo de inventarios incluye los costos externos más los costos internos formados por consumo de materiales en bodega, costos de mano de obra directa e indirecta empleada en

Constructora Ortuño Andrade y Asociados COAN Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013

la construcción y una imputación de costos indirectos necesarios para llevar a cabo la inversión si es que corresponde, también se incluye la capitalización de los costos financieros

3.5. Activos fijos

Los activos fijos se valoran a su costo histórico, neto de su correspondiente depreciación acumulada y de las pérdidas por deterioro que haya experimentado. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La Compañía, en base al resultado de las pruebas de deterioro, considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos. Los activos fijos netos, en su caso del valor residual de los mismos, se deprecia distribuyendo linealmente el costo entre los años de vida útil estimada, que constituyen el período en el que la Compañía espera utilizarlos. Las vidas útiles se revisan periódicamente.

Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de bienes de activos fijos se reconocen como resultados del período y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

El gasto por depreciación se registra en el estado de resultados del período, en base a los siguientes estimados de vida útil.

Equipos de computación	3 años
Vehículos	5 años
Maquinaria y equipo	10 años
Muebles y enseres	10 años

3.6. Deterioro del valor de los activos fijos

A lo largo del ejercicio, y fundamentalmente en la fecha de cierre del mismo, se evalúa si existe algún indicio que algún activo hubiera podido sufrir una pérdida por deterioro. En caso que exista algún indicio se realiza una estimación del monto recuperable de dicho activo para determinar, el monto del deterioro. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de las unidades generadoras de efectivo a la que pertenece el activo, entendiendo como tal el menor grupo identificable de activos que genera entradas de efectivo independientes. El monto recuperable corresponde al mayor valor entre el valor justo de los activos, menos los costos estimados de ventas, y el valor en uso (valor actual de los flujos futuros que se estima generará el activo o la unidad generadora de efectivo).

En caso que el monto recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo al rubro "Depreciaciones"

Constructora Ortuño Andrade y Asociados COAN Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013

del estado de resultados. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en ejercicios anteriores, son reversadas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su monto recuperable, aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el ajuste contable.

3.7. Provisiones

Los pasivos de montos o vencimientos inciertos existentes a la fecha de los estados financieros, surgidas como consecuencia de hechos pasados de los que pueden derivarse disminuciones patrimoniales de probable materialización, se registran en el estado de situación financiera como provisiones por el valor actual del monto más probable que se estima que tendrá que desembolsar para pagar la obligación. Las provisiones son revisadas a la fecha del balance y ajustadas a la mejor estimación de esa fecha.

Los montos reconocidos como provisiones son la mejor estimación con la información disponible en la fecha de la emisión de los estados financieros, del desembolso necesario para liquidar la obligación presente y son re-estimadas en cada cierre contable posterior.

3.8. Obligaciones financieras

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, los recursos ajenos se valorizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. El método de interés efectivo consiste en aplicar la tasa de mercado de referencia para deudas de similares características al valor de la deuda (neto de los costos necesarios para su obtención). Cabe mencionar que si la diferencia entre el valor nominal y el valor justo no es significativa, se utiliza el valor nominal.

3.9. Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- **La participación de los trabajadores en las utilidades:** Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos y de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- **Décimo tercer, décimo cuarto y vacaciones:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Constructora Ortuño Andrade y Asociados COAN Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013

3.10. Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año sobre la base imponible determinada en la Nota 18, y está constituida a la tasa del 22% para el año 2013 y 23% para el año 2012.

3.11. Impuesto a la renta diferido

El impuesto diferido se reconoce mediante el método del pasivo sobre las diferencias temporales entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha del balance. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporales imponibles, mientras que los impuestos por activos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles.

El activo por impuesto diferido se revisa al final del cierre del período sobre el cual se informa y se reduce en la medida en que ya no es probable la existencia de ganancias impositivas futuras. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto a la renta vigentes a las fechas en que se estiman que las diferencias temporarias se revertirán, considerando las tasas del impuesto a la renta vigente en las leyes ecuatorianas, para el año 2013 la tasa de impuesto es del 22% y 23% para el 2012.

3.12. Reconocimiento de ingresos

Contratos de construcción

Los ingresos de los contratos incluyen el monto inicial acordado en éste más cualquier variación en el trabajo de contrato, reclamos e incentivos monetarios, en la medida que sea posible que resulten en ingresos y que puedan ser valorizados de manera fiable.

En la medida que el resultado de un contrato de construcción pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos y los costos asociados serán reconocidos en resultados en proporción al grado de avance de la construcción de la obra.

El grado de realización es evaluado mediante estudios sobre el avance de obra llevado a cabo. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos son reconocidos solo en la medida que los costos del contrato puedan ser recuperados. Una pérdida esperada es reconocida inmediatamente en resultados.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, considerando las condiciones de pago definidas contractualmente.

3.13. Costos de ventas

Los costos de venta de proyectos inmobiliarios incluyen el costo de adquisición de los terrenos, costo de construcción, costos de urbanización, costo de proyectos, permisos municipales y otros. Para los proyectos de construcción a terceros de suma alzada los costos incluyen mano de obra, materiales, subcontratos, depreciaciones, arriendos de maquinaria y Moldaje y gastos generales.

Constructora Ortuño Andrade y Asociados COAN Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013

3.14. Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en los resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

3.15. Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

3.16. Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF para PYMES

Conforme a la Resolución No. SC. ICI. CPA. IFRS. G.11.007 del 9 de septiembre de 2011, emitida por la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor proveniente de los ajustes por adopción de las NIIF's por primera vez, podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del ejercicio si los hubiere.

3.17. Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A, que es la moneda de curso legal del Ecuador.

4. Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYMES.

Los estados financieros correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2012, son los primeros estados financieros que se preparan bajo NIIF para PYMES. La compañía preparó su estado de situación financiera al 1 de enero de 2011, como balance de apertura, e incluyen el efecto por US\$ 81,065 correspondiente a provisiones por obligaciones en beneficios definidos, reevaluación de activos fijos e impuestos diferidos.

5. Instrumentos financieros por categoría.

Los instrumentos financieros por categoría, se conforman de la siguiente manera:

Constructora Ortuño Andrade y Asociados COAN Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013

	2013		2012	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Activos financieros a valor nominal:				
Efectivo en bancos	110,980	-	108,329	-
Activos financieros a costo amortizado:				
Cuentas por cobrar comerciales, neto	280,422	-	665,171	-
Otras cuentas por cobrar	13,409	-	11,082	-
Total activos financieros	404,811	-	784,582	-
	2013		2012	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Pasivos financieros:				
Obligaciones financieras	-	-	460,000	-
Cuentas comerciales por pagar	1,571	-	7,233	-
Otras cuentas por pagar	66,250	100,000	227,457	-
Cuentas por pagar relacionadas	-	432,482	-	357,000
Total pasivos financieros	67,821	532,482	694,690	357,000

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el efectivo en caja y bancos está conformado de la siguiente manera:

	2013	2012
Cooperativas	10,024	64,871
Bancos	100,956	43,458
	110,980	108,329

7. Cuentas por cobrar comerciales

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las cuentas por cobrar comerciales están conformadas de la siguiente manera:

	2013	2012
Cuentas por cobrar comerciales	9,963	19,926
Cuentas por cobrar reconocidas (i)	270,459	645,245
(-) Provisión incobrables	-	-
Saldo neto	280,422	665,171

Constructora Ortuño Andrade y Asociados COAN Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013

- (i) Las cuentas por cobrar corresponde al efecto del reconocimiento de ingresos ordinarios por los valores de departamentos que fueron entregados a los clientes en los años respectivos a la transferencia o posesión física.

8. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los saldos de las otras cuentas por cobrar, son como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anticipos a proveedores	5,397	7,627
Impuestos anticipados	8,012	3,455
	<u>13,409</u>	<u>11,082</u>

9. Inventarios

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los inventarios netos están conformados de la siguiente manera:

Obras en construcción:	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Edificio Bruselas	43,821	389,662
Edificio Bruselas 2	296,586	-
	<u>340,407</u>	<u>389,662</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el valor de los inventarios reconocidos en el costo de venta es por US\$ 562,534 y US\$ 674,789 respectivamente.

10. Propiedad, maquinaria y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los activos fijos, están formados de la siguiente manera:

	<u>2013</u>			<u>2012</u>		
	<u>Costo histórico</u>	<u>Deprecia- ción Acumu- lada</u>	<u>Saldo neto</u>	<u>Costo histórico</u>	<u>Deprecia- ción Acumu- lada</u>	<u>Saldo neto</u>
Terrenos	19,591	-	19,591	19,591	-	19,591
Edificio	137,616	(10,321)	127,295	137,616	(6,881)	130,735
Maquinaria y equipo	5,866	(1,466)	4,400	5,866	(879)	4,987
	<u>163,073</u>	<u>(11,787)</u>	<u>151,286</u>	<u>163,073</u>	<u>(7,760)</u>	<u>155,313</u>

El movimiento de los activos fijos es como sigue:

Constructora Ortuño Andrade y Asociados COAN Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificio</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011	19,591	134,176	5,573	159,340
Adiciones	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-
Depreciación	-	(3,440)	(587)	(4,027)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	19,591	130,735	4,987	155,313
Adiciones	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-
Depreciación	-	(3,440)	(587)	(4,027)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	19,591	127,295	4,400	151,286

11. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las cuentas por pagar comerciales están formadas de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores nacionales	1,045	6,925
Garantías	526	308
	<u>1,571</u>	<u>7,233</u>

12. Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias están formadas de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario, préstamo con vencimiento en octubre de 2013, a una tasa de interés del 6.5% anual, reajutable semestralmente.	-	460,000
	<u>-</u>	<u>460,000</u>

Las cuotas de capital e interés para los períodos futuros son como sigue:

<u>Año</u>	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>Capital</u>	<u>Interés</u>	<u>Capital</u>	<u>Interés</u>
	(US Dólares)		(US Dólares)	
2013	-	-	460,000	28,759
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>460,000</u>	<u>28,759</u>

Constructora Ortuño Andrade y Asociados COAN Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013

Se mantiene entregada como garantía una hipoteca abierta de un inmueble compuesto por un lote de terreno número sesenta y cinco ubicado en la calle Ulloa, urbanización Rumipamba, situado en la parroquia Benalcázar, cantón Quito.

13. Otras cuentas por pagar

Las otras cuentas por pagar están formadas de la siguiente manera:

	2013	2012
Anticipo de clientes (i)	47,000	216,313
Otras cuentas por pagar	10,301	-
Impuesto a la renta	5,686	7,596
IESS por pagar	2,119	1,835
Impuestos por pagar	1,144	1,713
	66,250	227,457

- (i) Los anticipos de clientes son registrados en el rubro otras cuentas por pagar y corresponden a anticipos efectuados por clientes al momento de firmar la promesa de compra venta, y se considera un abono al valor de la propiedad aludida en la promesa al momento de escriturar finalmente la venta del inmueble.

14. Beneficios a empleados

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los beneficios empleados se conformaban como sigue:

	2013	2012
Beneficios sociales	1,229	1,242
15% participación trabajadores	3,545	2,482
	4,774	3,724

15. Cuentas por pagar relacionadas

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las transacciones realizadas con partes relacionadas, son como sigue:

	Estado Integral de Resultados		Estado de Situación Financiera	
	Ventas	Costos/ Gasto	Cuentas por Cobrar	Cuentas por Pagar
Año 2013				
Socios	-	65,929	-	432,482
Año 2012				
Socios	-	51,328	-	357,000

Constructora Ortuño Andrade y Asociados COAN Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013

Las cuentas por pagar largo plazo al 31 de diciembre de 2013, corresponden a los valores pendientes de pago a los socios de la Compañía, por préstamos, los cuales generan intereses del 10% anual, en un plazo de un año previo acuerdo se renovará el mismo. La Gerencia General y los miembros de la administración, no han participado en transacciones no habituales y/o relevantes.

Las transacciones con partes relacionadas durante los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se han realizado en los mismos términos que si se hubiesen realizado con terceros.

16. Otros pasivos largo plazo

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los otros pasivos largo plazo se conformaban como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Préstamos terceros:		
Dr. Patricio Bueno	100,000	-
	<u>100,000</u>	<u>-</u>

Los otros pasivos largo plazo al 31 de diciembre de 2013, corresponde principalmente a un préstamo otorgado a la Compañía por \$100,000, los cuales generan intereses del 4.5% anual, en un plazo de un año previo acuerdo se renovará el mismo.

17. Obligaciones por beneficios post empleo

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las obligaciones por beneficios pos empleo se conformaban como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Jubilación patronal	35,997	30,773
Desahucio	8,326	6,847
	<u>44,323</u>	<u>37,620</u>

Los estudios actuariales utilizados para los ejercicios 2013 y 2012 son las siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa de descuento	7.00%	7.00%
Tasa de incremento salarial	3.00%	3.00%
Tasa de incremento de pensiones	2.50%	2.50%
Tasa de rotación	8.90%	8.90%
	<u>21,40%</u>	<u>21,40%</u>

El cálculo de los beneficios post empleo lo realiza un actuario externo calificado.

Constructora Ortuño Andrade y Asociados COAN Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013

(a) Reserva para jubilación patronal

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código de Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio, de conformidad con lo que menciona el Código de Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.

Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

Con fecha 2 de julio de 2001 en el Suplemento al Registro Oficial No.359 se publicó la reforma al Código de Trabajo, mediante la cual se aprobaron los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de la reserva para jubilación patronal cubre el 100% del valor determinado en el estudio actuarial.

La siguiente tabla resume los componentes del gasto de la reserva para jubilación patronal reconocida en el estado de resultados integral y su movimiento durante el año:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial	30,773	25,945
Gastos operativos del período:		
Costo laboral por servicios actuales	2,389	2,598
Costo financiero	2,044	1,816
(Ganancia) actuarial reconocida	791	414
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	-	-
Saldo final	<u>35,997</u>	<u>30,773</u>

(b) Desahucio

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía tiene un pasivo contingente por desahucio con los empleados y trabajadores que se separen bajo ciertas circunstancias. Una parte de este pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos empleados.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de la reserva para desahucio cubre el 100% del valor establecido en el estudio actuarial.

La siguiente tabla resume los componentes del gasto de beneficio por desahucio reconocido en el estado de resultados integrales y su movimiento durante el año:

Constructora Ortuño Andrade y Asociados COAN Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013

	2013	2012
Saldo inicial	6,847	5,771
Gastos operativos del periodo:		
Costo laboral por servicios actuales	487	459
Costo financiero	464	404
Pérdida (Ganancia) actuarial reconocida	528	213
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	-	-
Saldo final	8,326	6,847

18. Pasivos por impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el pasivo por impuesto diferido se formaba de la siguiente manera:

	Estado de situación		Estado de resultados integrales	
	2013	2012	2013	2012
Diferencias temporarias:				
Saldo inicial	21,603	-	-	-
Efecto en el impuesto diferido en resultados	(3,820)	21,603	3,521	-
Pasivo por impuesto diferido	17,783	21,603	3,521	-

19. Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el capital pagado asciende 112,000 acciones suscritas y pagadas con un valor nominal de US\$ 0,04 cada una.

20. Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente y diferido presentado en el estado integral de resultados, es como sigue:

	2013	2012
Impuesto a la renta corriente	5,586	7,597
Impuesto a la renta diferido del año	-	-
Gasto por impuesto a la renta	5,586	7,597

Constructora Ortuño Andrade y Asociados COAN Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013

a) Conciliación tributaria

Las partidas que afectaron la utilidad contable para determinar la utilidad fiscal, son las siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	23,631	22,641
Participaciones trabajadores	(3,545)	(2,482)
Gastos no deducibles	5,761	12,872
Utilidad gravable	25,847	33,031
Tasa de impuesto a la renta	22%	23%
Impuesto a la renta causado del año	5,686	7,597
Anticipos pagados	(8,012)	(3,456)
(Saldo a favor) Impuesto a la renta por pagar	(2,326)	4,141

b) Revisión tributaria

A la fecha de este informe, se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades fiscales, las declaraciones de impuestos de los años 2010 al 2013. De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta en el plazo de tres años a partir de la fecha de presentación de la declaración.

c) Tarifa de impuesto a la renta

El impuesto a la renta se calcula a la tasa del 22% sobre las utilidades tributables para el año 2013 y 23% para el año 2012. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta se reduciría en 10% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe el correspondiente aumento de capital, hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

d) Anticipo del impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Adicionalmente, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones.

Constructora Ortuño Andrade y Asociados COAN Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013

21. Gastos administrativos

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los gastos administrativos están formados de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gastos administrativos		
Sueldos, salarios	38,436	40,208
Servicios prestados	29,217	26,087
Mantenimiento y reparaciones	13,962	13,198
Aportes a la seguridad social	7,872	7,333
Beneficios sociales e indemnizaciones	7,532	5,711
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	6,642	7,172
Impuestos contribuciones y otros	6,436	3,250
Seguro salud	4,240	2,976
Depreciaciones	4,027	4,027
Participación trabajadores	3,545	2,482
Honorarios	1,792	1,064
Otros gastos	3,418	10,233
	<u>127,119</u>	<u>123,741</u>

22. Administración de Riesgos

Objetivos y políticas de gestión del riesgo financiero

La Sociedad y sus filiales están expuestas a riesgos que son gestionados mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, gestión y supervisión.

Dentro de los principios básicos definidos destacan los siguientes:

- Cumplir con las normas establecidas por la administración y lineamientos del Directorio.
- Los negocios, líneas de negocio y empresas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos de la Compañía.
- Las inversiones en terrenos son aprobadas por la Administración de acuerdo a una política de rentabilidad mínima.
- La Administración monitorea periódicamente los niveles de endeudamientos de la compañía y el Flujo de Caja.
- Actuar sólo con entidades financieras acreditadas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Constructora Ortuño Andrade y Asociados COAN Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013

22.1. Riesgo de mercado

- Riesgo en materias primas

La variación de los precios de los principales insumos es otro factor de riesgo de la Sociedad y sus filiales, para lo cual en la gran mayoría de los contratos se cuenta con índices de reajuste que buscan minimizar dicho riesgo. Si bien a mediano plazo este sistema minimiza los riesgos, mirado a corto plazo, un alza importante y sostenida de algún insumo puede generar un impacto negativo, de igual modo, cualquier baja importante en los insumos genera un impacto positivo por el mismo motivo anterior.

- Riesgo en el mercado de Ingeniería y Construcción

Este mercado es procíclico con respecto a la variación de la economía del país, el cual crece en mayor proporción cuando aumenta el PIB y cuando decae lo hace con mayor intensidad, todo lo anterior con un desfase propio del tipo de inversiones.

- Riesgo inmobiliario

Este mercado es altamente sensible a las fluctuaciones económicas, de empleo, inflación y expectativas económicas. Para mitigar este riesgo, se participa en dos segmentos de negocio; segmento ABC y viviendas económicas, esta última se activa en tiempos de desaceleración ya que los gobiernos normalmente invierten en subsidios habitacionales.

- Riesgo en costo y disponibilidad de reposición de terrenos

La Compañía está afianzada desde hace años en la venta de propiedades de segmentos medios y altos, sin embargo, debido a la protección de ciertas zonas y a planos reguladores existentes, cada vez está siendo menor el espacio urbano disponible para poder construir, lo que encarece los terrenos y por ende las viviendas. Existe una demora creciente en la obtención de permisos lo que repercute en los tiempos de los proyectos.

22.2. Riesgo de liquidez

La política de liquidez de la Compañía se basa en la mantención de un nivel de caja suficiente que le permita tanto hacer frente a los períodos adversos del negocio así como a sus obligaciones de corto plazo. Al 31 de diciembre de 2013, la compañía mantiene como fuente de financiamiento los valores de caja y cuentas por cobrar, que son de disponibilidad inmediata, sobre los cuales no existe restricción alguna.

La Compañía se financia con plazos de acuerdo a la liquidez de sus activos, cuyos perfiles de vencimiento son compatibles con la generación de flujos de caja de los proyectos. El endeudamiento de corto plazo en los presentes estados financieros es producto de los créditos de construcción, cuyos giros están de acuerdo al avance de la obra y poseen un plazo con vencimiento máximo de 12 meses. Sin embargo los créditos de construcción tienen un plazo de al menos 36 meses y la institución financiera está obligada a la renovación de los giros efectuados conforme al plazo de dicho crédito.

Constructora Ortuño Andrade y Asociados COAN Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013

22.3. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito de la Compañía, esta dado por la capacidad de sus clientes para cumplir con las obligaciones contraídas, para lo cual la Compañía ha implementado procedimientos para evaluar el comportamiento de pagos de sus clientes, lo que permite controlar el riesgo de pérdidas de incobrabilidad e incumplimientos de pagos.

22.4. Gestión de capital

La Compañía tiene por objetivo mantener un adecuado nivel de capitalización, que le permita asegurar su eficiencia para el desarrollo de sus objetivos de mediano y largo plazo, con el fin de mantener una sólida posición financiera.

23. Cumplimiento Unidad de Análisis Financiero (UAF)

De acuerdo al numeral 4.2 del artículo 4, del Instructivo para la prevención de los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo de los Sujetos Obligados a Informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF); publicado en el Registro Oficial No. 699 del 9 de mayo del 2012, la compañía se encuentra realizando la presentación de los Informes a dicha unidad desde el 30 de Junio del 2013.

Mediante resolución No.UAF.D6.2012-0106 del 19 de diciembre de 2012, publicada en el Registro Oficial No.923 del 1 de abril de 2013, la Unidad de Análisis Financiero, notificó que todas las personas jurídicas que en forma habitual se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción a nivel nacional, como sujetos obligados a informar a la UAF en los términos previstos en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de delitos, en su artículo innumerado agregado a continuación del artículo 3, establece el plazo hasta el 19 de abril del año en curso para que se registren y obtengan el código y designen oficial de cumplimiento.

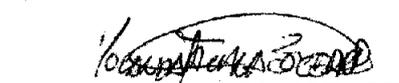
Mediante oficio circular No.SC.DSC.DPLAyCR.G13.0651 con fecha 19 de abril de 2013, indica que los sujetos obligados que se dediquen a la construcción, deberán informar a partir del 15 de julio de 2013 los reportes establecidos en la Ley a la UAF, y los que se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria deberán presentar hasta el 15 de enero de 2015. La Compañía para dar cumplimiento en esta Ley asigno como oficial de cumplimiento a la señorita Zoila Emperatriz Acosta Machado.

24. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Ing. Hernán Ignacio Ortuño Andrade
Representante Legal



Yolanda Tatiana Becerra Beltrán
Contadora
REG.CPA 27684