

**Constructora Herdoiza Diurba S.A.**  
**Notas a lo Estados Financieros**  
Año terminado al 31 de diciembre de 2012

## **CONSTRUCTORA HERDOIZA DIURBA S.A.**

Notas a los estados financieros

Por lo año terminado el 31 de diciembre de 2012

---

### **I. Organización y políticas contables significativas**

CONSTRUCTORA HERDOIZA DIURBA S.A., fue constituida el 3 de agosto del 2011, siendo su objeto social la elaboración de proyectos de construcción en todas sus fases, desde lo que constituye la elaboración de planos y construcción de maquetas incluyendo la construcción y comercialización.

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

#### **Declaración de cumplimiento**

En septiembre 25 de 2012, la Junta General de Accionistas, 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, en cumplimiento de la resolución No.08.G.DSC.010, del 20 de noviembre de 2008 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base de las Normas Internacionales de Contabilidad, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), 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. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011, fueron preparados de acuerdo con normas Ecuatorianas de contabilidad, siendo estos estados financieros, los primeros estados financieros preparados bajo NIIF. Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

La Compañía al estar en el tercer grupo, ha dado cumplimiento a lo establecido en la Resolución No.08.G.DSC.010, del 20 de noviembre de 2008, emitida por la Superintendencia de Compañías mediante la cual estableció el cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS en su sigla en inglés), las cuales han sido adoptadas íntegramente en Ecuador por la Superintendencia de Compañías, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma. En adelante pueden utilizarse las denominaciones NIIF o IFRS indistintamente.

### **2. Resumen de las principales políticas de contabilidad**

Los estados financieros adjuntos, son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas por el consejo de normas Internacionales de

**CONSTRUCTORA HERDOIZA DURBA S.A.**

Notas a los estados financieros

Por lo año terminado el 31 de diciembre de 2012

---

Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

**(a) Estimaciones contables significativas**

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

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 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: Provisión de ingresos y costos por avance de obra, deterioro del valor de los activos financieros, impuestos, 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 intermedios, 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 establecido en la Sección 10.

**(b) Efectivo y equivalentes de efectivo**

Bajo este rubro del estado de situación financiera se registra el efectivo en caja, depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo significativo de cambios de su valor.

**(c) Instrumentos financieros**

**Activos financieros**

**Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar**

## **CONSTRUCTORA HERDOIZA DIURBA S.A.**

Notas a los estados financieros

Por lo año terminado el 31 de diciembre de 2012

---

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 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.

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, transparente y profundo ("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).

Las 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.

### **Baja de cuentas**

Un activo financiero se da de baja cuando:

## **CONSTRUCTORA HERDOIZA DIURBA S.A.**

Notas a los estados financieros

Por lo año terminado el 31 de diciembre de 2012

---

- Expiraron los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generado por el activo.
- 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.

### **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, y 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 e 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 u adopten otra forma de reorganización financiera, o 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.

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

Para los activos financieros contabilizados al costo amortizado, la Administración de la Compañía primero evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor, de manera individual para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no son individualmente significativos. Si la Administración determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero validados de manera individual, independientemente de su importancia incluye ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor. Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de

## **CONSTRUCTORA HERDOIZA DIURBA S.A.**

Notas a los estados financieros

Por lo año terminado el 31 de diciembre de 2012

---

su valor, y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva. Si existe evidencia objetiva de que existe una pérdida por deterioro del valor, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados. El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de provisión y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados. Los intereses ganados se siguen devengando sobre el importe en libros reducido del activo, utilizando la tasa de interés utilizada para descontar los flujos de efectivo futuros a los fines de medir la pérdida por deterioro del valor. Los intereses ganados se registran como ingreso financieros en el estado de resultados. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de provisión. Si posteriormente se recupera una parida que fue imputada a pérdida, el recupero de acredita como costo financiero en el estado de resultados.

### **Instrumentos financieros**

#### **Pasivos financieros – reconocimiento inicial**

La Administración de la Compañía considera como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados a las cuentas por pagar comerciales, préstamos, cuentas por pagar relacionadas, otras cuentas por pagar, las cuales se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de la transacción que le son atribuibles. La clasificación de los pasivos financieros se determina al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles.

#### **Medición posterior**

##### **Préstamos y cuentas por pagar**

En esta categoría se incluyen las cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a relacionadas. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través del proceso de amortización, a través del método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos

## **CONSTRUCTORA HERDOIZA DIURBA S.A.**

Notas a los estados financieros

Por lo año terminado el 31 de diciembre de 2012

---

que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financieros en el estado de resultados.

### **Bajas de cuentas.**

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación establecida contractualmente se haya pagado o cancelado o esté vencida.

### **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.

#### **(d) Activos fijos**

Los activos fijos se valoran a su costo de adquisición o al costo atribuido inicial (conforme a lo definido en la Sección 35), neto de su correspondiente depreciación acumulada y de las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Adicionalmente al precio pagado por la adquisición de cada elemento, el costo también incluye, en su caso, los siguientes conceptos:

- Los costos de mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad eficiencia o una extensión de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes.
- Las sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del bien, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.
- Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se registran directamente en resultados como gasto del periodo en que se incurren.

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 periodo y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

## CONSTRUCTORA HERDOIZA DIURBA S.A.

Notas a los estados financieros

Por lo año terminado el 31 de diciembre de 2012

---

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

Muebles y enseres	10 años
Equipo de oficina	10 años
Equipos de cómputo	3 años

### (e) Deterioro del valor de los activos

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" 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.

### (f) 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.

## **CONSTRUCTORA HERDIZA DIURBA S.A.**

Notas a los estados financieros

Por lo año terminado el 31 de diciembre de 2012

---

### **(g) Provisión para Jubilación Patronal**

La Compañía, no ha realizado el registro de provisiones por jubilación patronal y desahucio deben reconocerse en los estados financieros, por cuanto la administración considera que los valores determinados a través de un cálculo actuarial, no tendrán un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos, para el año 2012.

La Administración, ha establecido como política el realizar dicho estudio a partir del 3 año de operación, para lo cual considerará el nivel de rotación de los empleados en la empresa.

### **(h) Impuesto a la renta**

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año a la tasa del 23%.

### **(i) Impuesto a la renta diferido**

El impuesto diferido se reconoce mediante el método del pasivo sobre las diferencias temporarias 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 temporarias imponibles, mientras que los impuestos por activos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporarias 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 imponibles futuras. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto a la renta vigentes a las fecha en que se estiman que las diferencias temporarias se reversen, considerando las tasas del impuesto a la renta vigente en las leyes ecuatorianas, para el año 2012, la tasa de impuesto fue del 23% y a partir del 2013 el 22%.

### **(j) Reconocimiento de ingresos**

La NIC 11, "Contratos de construcción", define un contrato de construcción como un contrato específicamente negociado para la construcción de un activo.

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede estimarse de forma fiable y es probable que el contrato vaya a ser rentable, los ingresos ordinarios del contrato se reconocen durante el período del mismo por referencia al grado de realización. Los costes del contrato se reconocen como gastos por referencia al grado de avance de la actividad del contrato en la fecha de cierre del ejercicio. Cuando sea probable que los costes totales del contrato vayan a exceder el total de los ingresos ordinarios del mismo, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como un gasto.

## CONSTRUCTORA HERDOIZA DIURBA S.A.

Notas a los estados financieros

Por lo año terminado el 31 de diciembre de 2012

---

Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede estimarse de forma fiable, los ingresos del contrato se reconocen sólo hasta el límite de los costes del contrato incurridos que sea probable que se recuperarán.

Las variaciones en el trabajo contratado, las reclamaciones y los pagos de incentivos se incluyen en los ingresos del contrato siempre que se hayan acordado con el cliente y se puedan medir de manera fiable.

La Compañía usa el «método del porcentaje de realización» para determinar el importe adecuado a reconocer en un período determinado. El grado de realización se determina por referencia a los costos del contrato incurridos en la fecha del balance como un porcentaje de los costos estimados totales para cada contrato. Los costos incurridos durante el ejercicio en relación con la actividad futura de un contrato se excluyen de los costos del contrato para determinar el porcentaje de realización.

La Compañía presenta en el balance la posición contractual neta de cada contrato como un activo o un pasivo. Un contrato representa un activo cuando los costes incurridos más los beneficios reconocidos (menos las pérdidas reconocidas) superan la facturación parcial; un contrato representa un pasivo en el caso contrario.

Ingresos por trabajos extraordinarios - se reconocen cuando su monto puede ser cuantificado de manera confiable y existe evidencia razonable de su aprobación por parte del cliente. Los ingresos por reclamaciones se reconocen cuando pueden ser cuantificados confiablemente y cuando, derivado del avance en la negociación, existe evidencia razonable de que el cliente aceptará su pago.

Los ingresos por intereses se contabilizan considerando la tasa de interés efectiva aplicable al principal pendiente de amortizar durante el período de devengo correspondiente.

### (k) Reconocimiento de costos y gastos

El costo de obra y los gastos se reconocen a medida que se devengan.

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.

### (l) 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,

## CONSTRUCTORA HERDOIZA DIURBA S.A.

Notas a los estados financieros

Por lo año terminado el 31 de diciembre de 2012

---

excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

**(m) Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF**

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 por primera vez, podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del ejercicio si los hubiere.

**(n) Estado de flujos de efectivo**

El estado de flujos informa los movimientos de caja realizados durante el ejercicio, determinados por el método directo. En estos estados de flujos de efectivo se utilizan los siguientes conceptos:

- **Flujos de efectivo**

Entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- **Actividades de operación**

Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

- **Actividades de inversión**

Las 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 financiamiento**

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

**(o) 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,

### 3. Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF

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.

## CONSTRUCTORA HERDOIZA DIURBA S.A.

Notas a los estados financieros

Por lo año terminado el 31 de diciembre de 2012

---

La compañía ha preparado su estado de situación financiera al 1 de enero de 2012, como balance de apertura. Los principales ajustes incorporados a estos estados financieros al 31 de diciembre de 2011, son como sigue:

### Exenciones aplicadas

La sección 35 permite a las compañías que adoptan las NIIF para PYMES optar por determinadas exenciones al principio de aplicación retroactiva establecida en ciertas NIIF.

### Estimaciones

Las estimaciones realizadas al 31 de diciembre de 2012, corresponden principalmente al reconocimiento de los ingresos y costos por avance de obra. Las estimaciones realizadas por la Compañía para determinar estos importes según las NIIF para PYMES, reflejan las condiciones existentes al 31 de diciembre de 2012.

Las notas explicativas proporcionan una breve descripción de las principales diferencias entre los principios contables utilizados NEC y las NIIF para PYMES aplicadas por la Administración de la Compañía y el impacto sobre la utilidad del año al 31 de diciembre de 2012.

### Reconciliación de la utilidad del año:

	<u>Saldo al 31- 12-2012</u>
Utilidad del ejercicio según NEC	201.845,57
<b><u>(+/-) AJUSTES CONVERSION NIIF:</u></b>	
Provisión por avance de obra	3.512.663,06
Provisión de costos por avance de obra	(3.157.177,43)
Baja de activos fijos	(108,14)
Activos fijos dados de baja	(219.983,47)
Depreciación de activos dados de baja	16.543,26
Baja de activos intangibles	(458,35)
Impuesto diferido	44.881,47
Participación trabajadores	<u>(22.721,84)</u>
<b>EFEECTO NETO NIIF EN PATRIMONIO</b>	<b><u>173.639</u></b>
<b>Utilidad NIIF 31 -12 -2012</b>	<b><u>375.484,13</u></b>

## CONSTRUCTORA HERDOIZA DIURBA S.A.

Notas a los estados financieros

Por lo año terminado el 31 de diciembre de 2012

---

### Estado de flujos de efectivo

Los efectos de los ajustes sobre el estado de flujos de efectivo no fueron significativos.

Los principales ajustes resultantes de la adopción de las NIIF, son los siguientes:

- Según NEC, la Compañía registraba como parte de sus cuentas por cobrar, el crédito tributario correspondiente al impuesto a la renta del año 2011.  
Según NIIF- PYMES, la compañía realizó la revisión de deterioro en base a la probabilidad de recuperación o compensación futura.  
Como resultados de este análisis esta cuenta se disminuyó en US\$ 108,14 Dólares
- Según NEC, la compañía no estableció política para capitalización de activos. Bajo NIIF se definió una política de capitalización de bienes cuyo costo supera los US\$ 500,00.  
Además se determino que existen activos que no cumplen con las condiciones para ser considerados como tales.  
Como resultado de esta adopción el valor de los activos fijos disminuyó en US\$ 219.943,87, el valor los activos intangibles disminuyó en US\$ 458,35. Por el efecto de estas bajas, la depreciación se corrige en US\$ 16.543,26.
- Según NEC, no se reconocen provisiones para ingresos por avance de obra. Según NIIF PYMES, estos ingresos deben ser provisionados, por lo que resulto en un incremento de la utilidad por US\$ 3'512.663,06.
- Según NEC, no se reconocen provisiones para costos por avance de obra. Según NIIF PYMES, estos gastos deben ser provisionados, por lo que resulto en disminución de la utilidad por US\$ 3'157.177,43.
- Según NEC, no se reconocen los impuestos diferidos por diferencias permanentes generados por la baja de activos fijos y cuentas por cobrar.  
En NIIF PYMES de este reconocimiento resulta un aumento a la utilidad por US\$ 44.881,47.
- Según NEC, no se reconoce la utilidad a trabajadores, resultante de la reconciliación NIIFS, de este reconocimiento resulta una disminución en la utilidad por US\$ 22.721,84.

**CONSTRUCTORA HERDOIZA DIURBA S.A.**

Notas a los estados financieros

Por lo año terminado el 31 de diciembre de 2012

**4. Instrumentos financieros por categoría.**

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2012, se conforman de la siguiente manera:

	<b>Diciembre 31, 2012</b>
<b>Corrientes:</b>	
<b>Activos financieros a valor nominal:</b>	
Efectivo en bancos	275.633,64
<b>Activos financieros a costo amortizado:</b>	
Deudores comerciales, neto	4.530.482,92
Inventarios	146.638,43
Impuestos por recuperar	149.861,01
Otras cuentas por cobrar	6.474,69
<b>Total Activos financieros</b>	<b><u>5.109.090,69</u></b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>	
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.996.643,19
Por pagar a la administración tributaria	19.181,96
Por pagar al IESS	2.086,18
Beneficios de ley a empleados	1.685,64
Participación a utilidades a trabajadores	69.933,56
Anticipos de clientes	827.689,13
<b>Total pasivos financieros</b>	<b><u>3.917.219,66</u></b>

El efectivo en bancos, deudores comerciales, cuentas por cobrar a entidades relacionadas, otras cuentas por cobrar, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, y cuentas por pagar a entidades relacionadas se aproximan al valor justo debido a la naturaleza corto plazo de estos instrumentos.

**5. Cuentas por cobrar comerciales, neto**

Al 31 de diciembre de 2012, las cuentas por cobrar comerciales tienen vencimientos entre 1 y 90 días.

De acuerdo con el criterio de la administración, al 31 de diciembre de 2012, las cuentas por cobrar son recuperables en su totalidad, por lo que no se estima provisión por deterioro de la cartera.

**CONSTRUCTORA HERDOIZA DIURBA S.A.**

Notas a los estados financieros

Por lo año terminado el 31 de diciembre de 2012

**6. Activos Fijos**

Al 31 de diciembre de 2012, el saldo los activos fijos se forman de la siguiente manera:

	SALDO AL 31-12-2011	COMPRAS	BAJAS	SALDO AL 31-12-2012
<b>COSTO</b>				
MUEBLES Y ENSERES	-	4.364,76	4.364,76	-
MAQUINARIA Y EQUIPO	-	633,00	633,00	-
EQUIPOS DE COMPUTACION	-	10.564,80	-	10.564,80
VEHICULOS	-	214.985,71	214.985,71	-
SOFTWARE	-	500,00	500,00	-
		<u>231.048,27</u>	<u>220.483,47</u>	<u>10.564,80</u>
<b>DEPRECIACIONES</b>				
MUEBLES Y ENSERES	-	(39,28)	(39,28)	-
MAQUINARIA Y EQUIPO	-	(35,71)	(35,71)	-
EQUIPOS DE COMPUTACION	-	(1.566,08)	-	(1.566,08)
VEHICULOS	-	(16.468,81)	(16.468,81)	-
SOFTWARE	-	(41,67)	(41,67)	-
		<u>(18.151,55)</u>	<u>(16.585,47)</u>	<u>(1.566,08)</u>
<b>TOTAL NETO</b>		<u>212.896,72</u>	<u>203.898,00</u>	<u>8.998,72</u>

**7. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Al 31 de diciembre de 2012. Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar representan las obligaciones que se mantienen con proveedores de materiales, contratistas y de servicios, impuestos por pagar y otros.

**8. Impuesto a la renta**

La conciliación entre la utilidad según estados financieros u la utilidad gravable es como sigue:

Utilidad Bruta	314.744,77
15% Utilidades a Trabajadores	<u>47.211,72</u>
	267.533,05
Gasto no deducibles	<u>18.064,71</u>

## CONSTRUCTORA HERDOIZA DIURBA S.A.

Notas a los estados financieros

Por lo año terminado el 31 de diciembre de 2012

---

	285.597,76
23% Impto. Renta	65.687,49
Retenciones a favor	<u>60.467,87</u>
	5.219,62
Utilidad Líquida	<u>201.845,57</u>

### 9. 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 2012, 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.

### 10. Riesgo de crédito

En lo referente al riesgo de crédito correspondiente a las cuentas por cobrar, es un riesgo que históricamente ha mostrado ser muy limitado y cuya explicación viene dada por la naturaleza del proceso de construcción. Este proceso contempla la emisión de la factura cuando han sido aprobadas las planillas de avance de obra sobre las cuales no existe riesgo de incobrabilidad. Todo lo anterior se ve reflejado en el bajo nivel de castigos por incobrables históricos, que tanto durante el ejercicio del año 2012, no ha registrado movimientos. El monto de cuentas por cobrar al cierre del año representa saldos que se recuperan a 90 días.

### 11. 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, a través del aporte que los socios realizan para solventar las pérdidas del año, con el fin de mantener una sólida posición financiera.

### 12. Situación fiscal

#### (a) 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 2011 a 2012.

**CONSTRUCTORA HERDOIZA DIURBA S.A.**

Notas a los estados financieros

Por lo año terminado el 31 de diciembre de 2012

---

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.

**(b) Tarifa de impuesto a la renta**

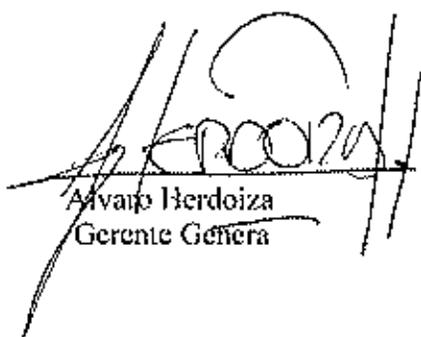
El impuesto a la renta se calcula a la tasa del 23% sobre las utilidades tributables. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta se reduciría en 10% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe el correspondiente aumento de capital, hasta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

**13. Capital social**

Al 31 de diciembre de 2012 el capital social de la compañía estaba conformado por 800 participaciones de US\$ 1,00 cada una, las cuales están totalmente pagadas.

**14. Eventos subsecuentes**

A la fecha de emisión del informe, no existen eventos subsecuentes que en opinión de la Administración de la Compañía deban revelarse.



Avaro Herdoiza  
Gerente General



Ana Cordova  
Contador