

1.- ANÁLISIS DE LA COMPAÑÍA:

La Compañía VITERI CALISTO CONSTRUCTORA, se constituyó el 12 de septiembre del 2011, en el período comprendido entre el 12 de septiembre al 31 de diciembre del 2011, la compañía no generó operaciones a nivel de resultados. A partir del año 2012 empiezan sus operaciones dividiendo sus ingresos en Servicios de Construcción mediante los cuales la compañía factura honorarios por Servicios de Construcción y los gastos incurridos en la Construcción de estos proyectos se facturan bajo la figura de reposición. Adicionalmente la compañía factura construcción de obras en las cuales la Constructora fija un precio y lo factura por la construcción terminada.

Los costos de la compañía se establecen de acuerdo al criterio del Ingreso, es decir dependiendo si es un Servicio o la venta de un Bien.

La Compañía actualmente tiene en Inventarios los valores incurridos en compras de material y mano de Obra del Edificio Dali, Edificio que una vez terminado se considerará como Disponible para la Venta, y reconocerá los costos que requerirá para la venta.

La compañía no ve la necesidad de provisionar Beneficios Sociales de Largo Plazo en vista de que por el segmento en el que se desenvuelve los empleados son de alta rotación y los mismos son liquidados en las obligaciones corrientes, actualmente no posee empleados por más de un año.

La compañía provisionó los valores correspondientes a IESS por pagar e Impuestos, mismos que serán cancelados en el año 2013.

La compañía ha financiado sus operaciones de inicio (2011) con préstamo a Largo Plazo del accionista Viteri Alex, por el valor de \$40.000, en el año 2012 el accionista ha realizado préstamos a la compañía por el valor de \$ 160.000,00 el total de \$ 200.000 adeudado no generará intereses por decisión propia del Accionista razón por la cual no se ha calculado Intereses Implícitos en la mencionada deuda.

La compañía no ha generado Impuestos Diferidos en vista de que sus operaciones han iniciado en el año 2012 y todos los Impuestos han sido considerados y provisionados dentro del año corriente.

La compañía ha registrado como ingresos el total facturado de obras terminadas al 100% en el año 2012, por tal motivo los costos registrados corresponden al 100% de las obras.

2.- EVENTOS SIGNIFICATIVOS:

Por disposición de la Superintendencia de compañías la empresa ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, para este año 2012, la compañía presenta los Estados Financieros con la Norma NIIF para PYMES Sección 35.

La compañía Viteri Calisto Constructora Cia. Ltda, se encuentra en proceso de crecimiento actualmente tiene un Proyecto Propio que es el Edificio Dali, mismo que se encuentra en proceso de construcción y que una vez culminado se procederá a Disponible para la Venta.

3.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

3.1. ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA.-
A partir del 1 de enero del 2012 la Entidad Adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera y sus adecuaciones e interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad en vigor al 31 de diciembre del 2012, consecuentemente aplicó la Sección 35 NIIF para PYMES Adopción por primera vez, por tanto los presentes Estados Financieros han sido preparados de conformidad con las Normas e Interpretaciones emitidas y vigentes a la fecha de los mismos.

3.2. BASES DE MEDICIÓN.- Los Estados Financieros de CONSTRUCTORA VITERI CORP., han sido preparados sobre la Base del Costo Histórico, y al valor razonable de las contraprestaciones según el caso conforme se señalan en las políticas contables.

COSTO HISTÓRICO.- El Costo Histórico Generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de Activos.

VALOR RAZONABLE.- Se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación.

4.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

4.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.- Consisten principalmente en depósito bancarios en cuentas de cheques e Inversiones en valores a Corto Plazo de gran liquidez fácilmente convertibles en efectivo, el Efectivo se presenta a valor nominal y los Equivalentes a valor razonable.

4.2. PRESTAMOS Y CUENTAS POR COBRAR.- Son cobros fijos o determinables, se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo de ser el caso, menos cualquier deterioro a que tuviera lugar.

Se reconoce una provisión por incobrabilidad, la gerencia realiza revisiones mensuales de las cuentas por cobrar para el año 2012 la administración de la compañía no realizó ninguna provisión por incobrabilidad de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno, en vista de que la empresa no posee riesgo de incobrabilidad.

En caso de existir Ingresos por interés, los mismos se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por la cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea poco importante.

4.3. INVENTARIOS.- Los Inventarios se valoran al Costo o al Valor Realizable, el menor, el Valor Neto Realizable se estima del precio de venta menos los costos para poner los Inventarios en condición de ventas. Para el año en que se Informa Los inventarios componen los costos de construcción en curso del Edificio Dali.

4.4. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.- Se presentan en los Estados Financieros a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada, a la fecha de transición se reconoció a su costo asumido.

La Depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base a la vida útil, la compañía no ha identificado valores residuales de sus activos.

Los porcentajes de depreciación utilizados para los activos así como los criterios de valor residual son los siguientes:

DETALLE	% DEPRECIACIÓN	% VALOR RESIDUAL
Maquinaria y Equipo	10%	0%

4.5. DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS TANGIBLES E INTANGIBLES.- Al final de cada período sobre el cual se informa, la entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e

U. Calisto

intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

Si se estima que el monto recuperable de un activo es menor que su valor en libros, el valor en libros del Activos se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro en este caso se reconocen a resultados.

4.6. PASIVOS FINANCIEROS.- Son pagos fijos o determinables, se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo de ser el caso, la compañía da de baja las obligaciones cuando las mismas se cumplen, cancelan o expiran. La diferencia entre el valor en libros y el pasivo dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

4.7. BENEFICIOS A EMPLEADOS.- Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan, incluye principalmente sueldos por pagar, Utilidades a trabajadores por pagar del año que se informa, Aportes al less por pagar, Provisión de décimo tercero y décimo cuarto sueldos.

4.8. BENEFICIOS A EMPLEADOS LARGO PLAZO.- Su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada período sobre el que se informa, las valuaciones actuariales son realizadas por una empresa especializada en este tipo de cálculos según norma legal. En el año 2012 la compañía no ha realizado ninguna provisión de Largo Plazo debido a la alta rotación de empleados y que no se tiene para este año ninguna provisión de Largo Plazo, al final de cada período en que se informa se evaluará la necesidad de empezar a realizar la mencionada provisión.

4.9. PROVISIONES.- Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente, como resultado de un suceso pasado y es probable que la compañía tenga que liquidar la obligación y puede hacerse una estimación confiable de importe de la obligación. Para el año en que se informa 2012 la compañía no ha realizado ningún tipo de provisión.

4.10. CONTABILIZACIÓN DE IMPUESTOS DIFERIDOS.- Los Impuestos Diferidos se calculan bajo el método del Estado de Situación Financiera, que consiste en determinar las diferencias temporales entre los activos y pasivos financieros y tributarios, y aplicar la tasa de impuesto a la renta vigente. Para el año en que se informa 2012 la compañía no tiene Impuestos Diferidos.

4.11. IMPUESTO A LA RENTA.- Se registra dentro del resultado del año que se informa, y se presenta en el rubro de gastos.

4.12. RECONOCIMIENTO DE LOS INGRESOS.- Los Ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida, los ingresos se derivan del servicio de construcción del cual se factura un porcentaje negociado previamente de los costos incurridos en la mencionada construcción, adicionalmente se consideran como ingresos el valor como venta de bien de construcciones terminadas para los cuales la compañía ha establecido un valor con el cliente.

4.13. CLASIFICACIÓN DE COSTOS Y GASTOS.- Los Costos y Gastos presentados en los Estados Financieros fueron clasificados de acuerdo a su naturaleza y función.

4.14. ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO.- La compañía presenta el Flujo de Efectivo, de acuerdo a las Actividades de Operación, Inversión y Financiamiento de la compañía.

4.14

4.15. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA LA ESTIMACIÓN DE INCERTIDUMBRES.- En la aplicación de las políticas contables la Administración de la compañía realiza juicios, estimaciones y supuestos sobre algunos importes de los Activos y Pasivos de los Estados Financieros, las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular, las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se realiza la modificación y períodos futuros si la modificación afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes. En el año en que se informa 2012, la compañía no se ha visto en la necesidad de aplicar esta política.

5.- NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1.- CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Corresponde al Valor de \$16.212,25 del Cliente Finamerica S.A.

NOTA 2.- INVENTARIOS

El Valor de Inventarios corresponde a Inventarios de Construcción en Proceso Edificio Dali por el valor de \$217.796,89.

NOTA 3.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El valor de Propiedad, Planta y Equipo, se encuentra conformado de la siguiente manera:

CÓDIGO	DETALLE	COSTO HISTORICO	DEPRECIACION ACUM.2011	DEPRECIACION AÑO 2012	DEPRECIACION ACUMULADA	ACTIVO NETO
	TERRENOS	185.453,59			0,00	185.453,59
	MAQUINARIA Y EQUIPO	3.751,09	0,00	354,88	354,88	3.396,21
		189.204,68	0,00	354,88	354,88	188.849,80

NOTA 4.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES

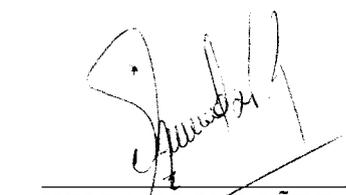
El valor de \$ 14.325,46 corresponde a valores prestados por el Accionista Viteri Alex, mismos que no generaron intereses y que fueron cancelados en enero del 2013.

NOTA 5.- PRESTAMOS DE LARGO PLAZO

El valor de \$ 200.000 corresponde a valores prestados por el Accionista Viteri Alex, mismos que no generarán intereses por decisión del Accionista.

Los Estados Financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 17 de mayo del 2013 por la Junta General de Accionistas de la compañía, conforme consta en el Acta de Junta General de Accionistas realizada en la misma fecha.


MARIA LORENA CALISTO
GERENTE GENERAL


WILLIAM ORDOÑEZ
CONTADOR