

**Notas Explicativas a los Estados Financieros
Año terminado al diciembre del 2012**

Nota No. 1: Organización, propósito y antecedentes

CONSTRUMARNAN S.A., está constituida en el Ecuador según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Cuarto del cantón Guayaquil, Dr. Francisco Xavier Ycaza Garcés, e inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil el 24 de Octubre del 2011.

El capital autorizado es de un mil seiscientos dólares (US\$1.600,00) y el capital suscrito y pagado de ochocientos dólares (US\$ 800,00) dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas a razón de un dólar cada una.

Tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, y su actividad principal es la construcción de obras civiles

Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables

Bases de presentación:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con las NIIF promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

a) Moneda funcional.

Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000.

b) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los descubiertos bancarios. En el balance, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

c) Activos Financieros

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas a cobrar y disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La dirección determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconoci -

CONSTRUMARNAN S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2012

Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

rmiento inicial. Las inversiones adquiridas por la compañía corresponden a papeles comprados con el objetivo de obtener una rentabilidad sobre los valores invertidos a una determinada fecha, considerándose en la contabilidad como activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.

d) Inventarios

Los Inventarios se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El coste se determina por el método promedio. El coste de los productos terminados y de los productos en curso incluye los costes de diseño, las materias primas, la mano de obra directa, indirecta; otros costes directos e indirectos y gastos generales empleados en la construcción de viviendas. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos para ponerlos en condición de venta, incluyendo los gastos de comercialización y distribución.

e) Propiedades, planta y equipos

Estos activos están valuados al costo de adquisición, la depreciación se calcula por el método de línea recta sobre la vida útil estimada para efectos de declaración del impuesto sobre la renta. La Compañía ha optado por utilizar el valor razonable como costo atribuido, el costo neto de depreciación vigente al 1 de enero de 2010 según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, debido a que su valor en libros a la fecha de transición se estima es similar al valor que hubiera sido determinado de haber aplicado las NIIF desde su reconocimiento inicial.

f) Cuentas comerciales a pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la explotación. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal de explotación, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes

g) Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 14% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los cos

**Notas Explicativas a los Estados Financieros
Año terminado al diciembre del 2012**

**Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables
(continuación...)**

tos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el 2012 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 23% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

h) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando (1) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (2) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (3) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultado corresponden principalmente al impuesto a la renta causado en el año y a la participación de los trabajadores en las utilidades

i) Participación de Trabajadores en las utilidades

De acuerdo con el Código de Trabajo, la compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades antes del impuesto a la renta, este beneficio es registrado con cargo a los resultados del año en que se devenga...

j) Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o aumento de capital.

k) Resultados Acumulados – Adopción por primera vez de las NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes), en lo que corres

CONSTRUMARNAN S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2012

Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

ponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

l) Reconocimiento de Ingresos, costos y gastos

La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.

Nota No. 3 - Efectivo y equivalentes al efectivo

La compañía a diciembre del 2012 maneja una caja chicas que sirve para los gastos menudos de la empresa:

Caja Chica	Año 2012	Año 2011
Caja chica	US\$ 422,46	US\$ -
TOTAL	US\$ 422,46	US\$ -

Además al 31 de diciembre del 2012 se dispone de 2 cuentas corrientes en el Banco Produbanco, en donde se efectúa los depósitos de las ventas de los bienes inmuebles y pagos a proveedores.

Bancos Locales	Año 2012	Año 2011
Banco Produbanco	US\$ 101.830,23	US\$ -
Banco Produbanco.- Cuenta de Roles	7.725,42	-
TOTAL GENERAL EN BANCO	US\$ 109.555,65	US\$ -

Nota No. 4 - Activos Financieros

La compañía clasifica sus activos financieros en:

CONSTRUMARNAN S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2012

Nota No. 4 - Activos Financieros (continuación...)

	Año 2012	Año 2011
Otras Cuentas por Cobrar	14.328,96	-
TOTAL	US\$ 14.328,96	US\$ -

Otras Cuentas por Cobrar

Las otras cuentas por cobrar corresponde han sido otorgadas a corto plazo para el desenvolvimiento normal de las actividades de la compañía.

Nota No. 5 Inventarios

	Año 2012	Año 2011
Costos Directos de Obra	US\$ 3.360,92	-
Costo Indirecto de Obra	8.378,55	-
TOTAL	US\$ 11.739,47	US\$ -

En el Inventario de Productos en Proceso se encuentra los gastos que incurren directamente en la construcción de obras civiles y de viviendas y; se los clasifica en:

- ✓ Costo Directo de Obra, está conformado por la mano de obra y los materiales para la construcción que se utiliza directamente en la construcción de las obras civiles y viviendas.
- ✓ Costo Indirecto corresponde a los valores que no influyen directamente en la construcción como alimentación, impresiones, gastos de venta etc.

Nota No. 6 Servicios y Otros Pagos Anticipados

Corresponde a valores entregados en calidad de anticipos a varios proveedores que al 31 de diciembre del 2012 se encuentran pendientes de liquidar.

	Año 2012	Año 2011
ANTICIPO A PROVEEDORES	US\$ 2.388,27	US\$ -
TOTAL	US\$ 2.388,27	US\$ -

CONSTRUMARNAN S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2012

Nota No. 7 - Activos por Impuestos Corrientes

Se indica el movimiento de los créditos tributarios a favor que tenía la compañía al 31 de diciembre del 2012 por concepto de las retenciones en la fuente por impuesto a la renta.

	Año 2012		Año 2011	
Retenciones en la Fuente Impto. Renta	US\$	3.152,60	US\$	-
TOTAL →	US\$	3.152,60	US\$	-

Nota No. 8 - Cuentas y Documentos por Pagar:

Se refiere a las obligaciones contraídas por la empresa, producto de operaciones normales por compra de bienes y servicios que no devengan intereses:

	Año 2012		Año 2011	
Provisiones por Pagar	US\$	25.765,81		-
Fondo de Garantía		4.583,92		-
Otros		10.270,70		-
TOTAL	US\$	40.620,43	US\$	-

Provisiones por Pagar: en donde se registran todas las facturas por concepto de compra de materiales, mano de obra y servicios de Terceros que son utilizados en el área de la construcción de obras civiles y vivienda, así como también para los gastos de administración.

Cuentas por Pagar Fondo de Garantía: es el descuento que se le realiza a los contratistas y que se lo retiene por seis meses para ser utilizado en cualquier inconveniente o desperfecto que presente las villas, o las obras civiles después de ser entregada por el contratista.

Nota No. 9 - Otras Obligaciones Corrientes

Se ha cumplido con todas las obligaciones tributarias y laborales, la empresa ha efectuado retenciones en la fuente, IVA 12%, Impuesto al valor agregado IVA 12%, retenciones de aportes al IESS y la provisión de los beneficios sociales.

**Notas Explicativas a los Estados Financieros
Año terminado al diciembre del 2012**

Nota No. 9 - Otras Obligaciones Corrientes
(continuación...)

ADMINISTRACION TRIBUTARIA	Año 2012	Año 2011
RETENCION EN LA FUENTE IMP.RENTA	US\$ 3.801,94	-
RETENCION EN LA FUENTE DE IVA	905,17	-
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	1.910,77	-
SUB-TOTAL	US\$ 6.617,88	-
IMP.A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	0,00	-
TOTAL OBLIG.CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	US\$ 6.617,88	-
		-
CON IESS	US\$ 3.911,30	-
SUB-TOTAL	US\$ 3.911,30	-
TOTAL GENERAL →	US\$ 10.529,18	US\$ -

Nota No. 10 - Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas

En este rubro se registra los valores que Construmarnan ha recibido como préstamo de parte de los accionistas para ser usados en el desenvolvimiento normal de las actividades de la empresa como los gastos de la construcción de vivienda, administrativos etc.

CTAS. POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	Año 2012	Año 2011
Eliana Barchi Gutiérrez	US\$ 5.525,26	-
TOTAL	US\$ 5.525,26	US\$ -

Nota No. 11 - Anticipos de Clientes

En este rubro se registra todos los valores que han sido entregados por los clientes como anticipo para la construcción de obras civiles y de viviendas; al 31 de diciembre del 2012 es el siguiente:

ANTICIPOS DE CLIENTES	Año 2012	Año 2011
Corporación Samborondón	US\$ 80.367,86	-
TOTAL	US\$ 80.367,86	US\$ -

Nota No. 12 - Patrimonio:

Capital Social: El capital social de la compañía al 31 de Diciembre del 2012 está conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, queda un total de US\$ 800,00.

CONSTRUMARNAN S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2012

Nota No. 12 - Patrimonio: (continuación...)

Ganancias (Perdidas)

En el ejercicio económico del año 2012 genero una utilidad de US\$ 1.303.401.22 después del 15% participación de trabajadores y del 24% de Impuesto a la renta.

PATRIMONIO	Año 2012	Año 2011
Capital Suscrito Pagado	US\$ 800,00	US\$ 800,00
Capital Suscrito No Pagado	-300,00	-600,00
Utilidad del ejercicio	4.044,68	0,00
Total	US\$ 4.544,68	US\$ 200,00

Nota No. 13 - Ingresos

La empresa reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia del bien al cliente y que se haya firmado el Acta de entrega de la construcción en donde acepta la conformidad de la misma.

VENTAS	Año 2012	Año 2011
VENTA DE BIENES Y SERVICIOS	US\$ 437.127,25	US\$ 0,00
TOTAL DE INGRESOS →	US\$ 437.127,25	US\$ 0,00

Nota No. 14 Egresos

COSTOS OPERATIVOS

Los costos de venta están conformados por los gastos que incurren directamente en la construcción de las villas y obras civiles; el valor del costo con relación al total de ingreso representa el 94,97%, durante el ejercicio económico del 2012 los costos son los siguientes:

COSTO OPERATIVOS	Año 2012	Año 2011
Costo Directo de Obra	US\$ 415.150,13	US\$ 0,00
Total Costo Directo →	US\$ 415.150,13	US\$ 0,00

GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

En los Gastos Administrativos se registran todos los gastos del giro propio del negocio, y representan el 3,82% sobre el total de ingresos.

CONSTRUMARNAN S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2012

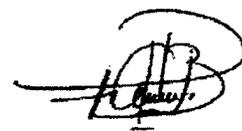
Nota No. 14 - Egresos (continuación...)

GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

	Año 2011	Año 2010
Gastos Administrativos	US\$ 16.713,77	US\$ 0,00
TOTAL →	US\$ 16.713,77	US 0,00



ING. ELIANA BARCHI GUTIÉRREZ
GERENTE GENERAL



CP. FEDERICO ARMIJOS BONILLA
CONTADOR GENERAL
REG. # 10713