

CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresadas en USDólares)

A. CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.:

Fue constituida el 4 de junio de 2012, mediante Escritura Pública otorgada por la Notaría Décimo Quinta del Cantón Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil el 4 de julio de 2012. Su actividad económica principal es la construcción de todo tipo de edificios residenciales, incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la administración:

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB), y que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

Base de preparación y presentación: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico: los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Activos financieros: Dentro del enfoque de NIC 39, los activos financieros incluyen el efectivo y sus equivalentes, las cuentas por cobrar, inversiones con vencimientos de hasta 90 días u otras y otros instrumentos financieros derivados. La clasificación de los activos financieros se determina al momento de la transacción o reconocimiento inicial.

La compra o venta de activos financieros que requieren la entrega del activo dentro de un plazo determinado por regulación o acuerdo del mercado, se reconocen en la fecha de la transacción.

CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.**B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

Equipos: Se registran al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La vida útil estimada de las propiedades y equipos, es como sigue:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de cómputo	3

Obras en proceso: Se registran al costo de adquisición de los materiales, servicios de construcción, gastos del personal y otros. Los costos directamente atribuibles se capitalizan al proyecto.

Reconocimiento de ingresos y gastos: Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar de la venta de sus servicios en el curso normal de sus operaciones.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace entrega del servicio al comprador.

Los gastos que se relacionan con el periodo, se registran en resultados cuando se conocen.

Moneda local: A partir del 10 de enero de 2000, el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Caja		501	375
Banco local	(1)	3,204	30,231
		<u>3,705</u>	<u>30,606</u>

(1) Corresponde a saldo conciliado en cuenta corriente de Banco Pichincha C.A. y Banco del Pacífico S.A.



CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.**D. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:**

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Préstamos a empleados		1,000	1,000
Anticipos	(1)	99,370	93,163
Socios		15,000	15,000
		<u>115,370</u>	<u>109,163</u>

(1) Incluye principalmente US\$33,400 a Oswaldo Ripalda para la evaluación geotécnica general del proyecto Construcción del Hospital del BIESS y US\$19,000 a Jorge Luis Aguilar por elaboración de vallas publicitarias.

E. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Impuesto al Valor Agregado		258	358
Crédito tributario Impuesto a la Renta a favor del sujeto pasivo		46,304	33,611
		<u>46,562</u>	<u>33,969</u>

F. DERECHOS FIDUCIARIOS:

Corresponde a los derechos originados por el contrato de adhesión al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario BIESS, cuyo aporte en efectivo es de US\$15,000 y de estudios de diseño por US\$154,148 (Ver Nota K). El Fideicomiso Mercantil Inmobiliario BIESS es administrado por la Corporación Financiera Nacional, y fue constituido el 30 de enero de 2012 con el objetivo de tenencia, administración y posterior gestión inmobiliaria.

G. OBRAS EN PROCESO:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Gastos administrativos	(1)	372,919	82,817
Gastos personal		63,540	17,087
Gastos varios		5,388	9,886
Gastos financieros			262
Servicios a terceros			209,320
Gastos no operacionales			4,034
		<u>441,846</u>	<u>323,406</u>

(1) Corresponden a honorarios profesionales por US\$192,128 (US\$53,008 en el 2013) y servicios prestados por US\$180,787 (US\$29,806 en el 2013), directamente atribuibles al Proyecto.

CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.**H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:**

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Proveedores	(1)	60,044	675
Otras cuentas por pagar		14,195	12,338
		<u>74,239</u>	<u>13,013</u>

(1) Incluyen principalmente US\$54,640 a Elite Consultor Cía. Ltda. y US\$1,510 a Alfonso Arsenio Blum Guerra.

I. PASIVOS NO CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Constructora Covigon C.A.		235,000	198,000
Eiot, Construcciones y Servicios Cía. Ltda.		230,000	198,000
Planman		225,000	198,000
	(1)	<u>690,000</u>	<u>594,000</u>

(1) Corresponde a los préstamos otorgados por los Socios, no tienen fechas definidas de vencimiento ni generan intereses.

J. PATRIMONIO:

Capital social: Representa 300 acciones comunes; autorizadas, emitidas y en circulación con un valor nominal de US\$100 cada una, de las cuales solo se encuentra pagado el 50% del total de las acciones.

Reserva facultativa: El saldo de esta cuenta se conformó por la capitalización de los estudios que se aportaron al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario BIESS, contra los derechos fiduciarios generados de este Proyecto.

Por decisión de la Administración al 31 de diciembre de 2014, se reclasificó esta cuenta a reserva por valuación.

Reserva por valuación: Se registra la capitalización de los estudios que se aportaron al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario BIESS, contra los derechos fiduciarios generados de este Proyecto.

Resultados acumulados: La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno permite la amortización de pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que obtuvieran dentro de los cinco periodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada periodo del 25% de dichas ganancias.



CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.**K. FIDEICOMISO BIESS – SEDE SOCIAL:**

Mediante contrato de adhesión, celebrado entre el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS, Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el desarrollo del mercado inmobiliario y la Compañía Congesor Construcción y Gestión Cía. Ltda.; Fideicomiso BIESS – SEDE Social. A continuación se presenta las condiciones del Fideicomiso BIESS:

- Intervinientes** : Constituyente beneficiario: Corporación Financiera Nacional – CFN; Administradora Financiera, Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS.
 Constituyente Propietario: Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS.
 Constituyente beneficiario: Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para Desarrollo de Mercado Inmobiliario – FIAIDMI.
 Constituyente adherente: Congesor Construcciones y Gestión Cía. Ltda.
- Patrimonio autónomo** : Congesor Construcciones y Gestión Cía. Ltda. aporta US\$15,000 en efectivo y US\$ 154,148 para estudios y diseños definitivos del proyecto inmobiliario integral a desarrollarse sobre el inmueble.
- Objeto** : El objetivo del Fideicomiso es la tenencia, administración, y posterior gestión inmobiliaria. Una vez verificadas las condiciones para alcanzar el punto de equilibrio, se emprenderá la promoción y desarrollo del proyecto inmobiliario denominado "BIESS - Sede Social" el cual consistirá en la construcción de un complejo funcional y un edificio ubicado al norte de Guayaquil, Av. del Bombero, el cual contempla la construcción de una ciudad hospitalaria y un Complejo Inmobiliario.
- Fecha de constitución** : Quito, 17 de julio de 2012

L. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las transacciones con partes relacionadas fueron:

Compañías Relacionadas	Préstamos al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Constructora Covigon C.A.	37,000	149,000
Elot, Construcciones y Servicios Cía. Ltda.	32,000	138,000
Planman	27,000	133,000
	<u>96,000</u>	<u>420,000</u>