

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

INDICE:

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

Compañía / Constructora CVJ	-	Constructores y Afines CVJ Cía. Ltda.
Inmobiliaria House & Home	-	Inmobiliaria House & Home Cía. Ltda.
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	-	Interpretaciones de la versión completa de las Normas Internacionales de información financiera
IASB	-	International Accounting Standar Board
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
PCGA previos	-	Principios contables generalmente aceptados previos
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 4 de marzo del 2004 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil).

Su objeto social incluye la compra y venta, planificación, construcción, ejecución y administración de bienes raíces, así como realizar ampliaciones, modificaciones, restauraciones y reparaciones de inmuebles. También podrá alquilar, permutar y promover proyectos inmobiliarios.

1.2 Domicilio principal.

La dirección de la Compañía y sede de su domicilio principal es la Avenida Colón 1468 y calle 9 de Octubre, ubicada en el sector centro de la ciudad de Quito – Ecuador.

1.3 Proyectos inmobiliarios administrados por la Constructora CVJ

Durante los años 2012 y 2011, la Compañía se dedicó a la planificación, promoción y construcción de los siguientes proyectos inmobiliarios:

<u>Proyecto Inmobiliario</u>	<u>Ejecutor del Proyecto</u>	<u>Participación en el proyecto</u>	<u>ubicación</u>	<u>Unidades familiares</u>
1. Campani	Asociación o Cuentas en participación Campani	49.40%	Tumbaco	
2. Campani II	Asociación o Cuentas en participación Campani II	55.21%	Tumbaco	40
3. V&S	Asociación o Cuentas en participación V&S	50%	Conocoto	24
4. Vallegrande III	Asociación o Cuentas en participación Vallegrande I	38.31%	Conocoto	66
5. Vallegrande II	Asociación o Cuentas en participación Vallegrande I	22.24%	Conocoto	44

1. La Administración de la Compañía espera que el proyecto inmobiliario denominado "Campani" concluya durante el año 2013.
2. La Administración de la Compañía espera que el proyecto inmobiliario denominado "Campani II" concluya durante el año 2014.
3. La Administración de la Compañía espera que el proyecto inmobiliario denominado "V&S" concluya durante el año 2013.
4. El proyecto inmobiliario denominado "Vallegrande III" concluyó durante el año 2012 y generó ingresos por dividendos en favor de la Compañía de US\$57,668.83
5. El proyecto inmobiliario denominado "Vallegrande II" concluyó durante el año 2011 y generó ingresos por dividendos en favor de la Compañía de US\$74.400

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

1.4 Precios de transferencia

La legislación ecuatoriana vigente establece el régimen de “precios de transferencia” para regular con fines tributarios las transacciones que se realizan entre entidades definidas por este régimen como “partes relacionadas”, de manera que los precios de los bienes y servicios transados entre “partes relacionadas” sean similares a las que se realicen entre “partes independientes”. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía: i) no ha definido una política de fijación de precios para dar cumplimiento a estas disposiciones legales, ii) no ha contratado la elaboración de un estudio de precios de transferencia por parte de un perito independiente y, iii) no ha establecido los efectos que podrían existir en sus estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de “precios de transferencia”. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la elaboración de estos estados financieros. Tal como lo requiere la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez", estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controlante, los que se denominan estados financieros separados.

Los presentes estados financieros separados de Constructores y Afines CVJ Cía. Ltda. constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con la versión completa de las NIIF, emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, tal como lo requieren las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Los estados financieros adjuntos muestran la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y su aplicación de manera uniforme a los periodos contables que se presentan.

Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros de la Compañía fueron preparados de acuerdo con las NEC (PCGA previos). Los efectos de la adopción de la NIIF y las excepciones y exenciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 4. Adicionalmente, los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2012.

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración

2.2 Cambios en las políticas contables

a) Normas nuevas y modificadas adoptadas por la Compañía:

No hay NIIF o CINIIF que sean aplicables por primera vez para el ejercicio financiero que comienza a partir de 1 de enero de 2013 que se espere que tengan un efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas:

A continuación un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas por el IASB que serán de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2013 y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIC-19	Enmienda: Beneficios a empleados - Eliminación del enfoque del corredor y cálculo de los costos financieros sobre una base neta	1 de enero del 2013
NIC-27	Revisión: Estados financieros separados - Disposición sobre los estados financieros separados	1 de enero del 2013
NIC-28	Revisión: Asociadas y acuerdos conjuntos - Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas	1 de enero del 2013
NIC-32	Enmienda: Guía para la aplicación de instrumentos financieros, compensación de activos y pasivos financieros	1 de enero del 2013
NIIF-9	Instrumentos financieros - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros	1 de enero del 2015
NIIF-10	Estados financieros consolidados - Precisa la definición de control en el proceso de consolidación de estados financieros	1 de enero del 2013
NIIF-11	Principios para la presentación de información cuando una entidad tenga participación en acuerdos controlados conjuntamente	1 de enero del 2013
NIIF-12	Divulgaciones de intereses en otras sociedades - Incluye divulgaciones requeridas de todo tipo de intereses en otras sociedades	1 de enero del 2013
NIIF-13	Medición de valor razonable - Precisa la definición de valor razonable, fuentes de medición y divulgaciones requeridas	1 de enero del 2013

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las mejoras y enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el periodo contable de su aplicación inicial.

2.3 Cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros separados de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 2011, así como al 1 de enero del 2011 (fecha de transición); incluyen además los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la última traducción vigente de las NIIF, emitida oficialmente al idioma castellano por el IASB.

2.4 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.5 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes. Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.6 Activos financieros

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

b) Clasificación de activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente préstamos y cuentas por cobrar que se clasifican en activos corrientes.

c) Préstamos y cuentas por cobrar:

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen:

- (i) Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestran el efectivo disponible de la Compañía, así como las inversiones mantenidas hasta el vencimiento con plazos inferiores a 90 días.
- (ii) Deudores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la prestación de servicios médicos prestados en el curso normal de los negocios. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 30 a 60 días que se pueden extender hasta 90 días.
- (iii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar menores.

d) Medición posterior:

Después del reconocimiento inicial, estos activos se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

e) Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados por deterioro. El importe en libros de los activos financieros se reducen directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión para cuentas incobrables que se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas.

Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

f) Baja en cuentas de activos financiero

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.7 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

a) Reconocimiento inicial

La Compañía reconoce sus pasivos financieros en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando se convierta en parte obligada, según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros medidos al costo amortizado. Estos pasivos se reconocen inicialmente a su costo más los costos que se hayan incurrido en la transacción.

La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

b) Pasivos financieros identificados:

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes. Los pasivos financieros incluyen:

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (i) Acreeedores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 30 a 60 días que se pueden extender hasta 120 días.
- (ii) Otras cuentas por pagar: Representadas principalmente por pasivos a la vista con partes relacionadas y otras cuentas por pagar menores

c) Medición posterior

Después del reconocimiento inicial a valor razonable, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados con sus acreedores.

d) Baja en cuentas de un pasivo financiero

Se dan de baja los pasivos financieros cuando expiran, cancelan o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía.

e) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

2.8 Activos fijos

a) Medición inicial

Las partidas de activos fijos se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento; incluye además una estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Medición posterior al reconocimiento inicial

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos, se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

c) Depreciación

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los activos fijos se calcula de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de activos fijos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Activo</u>	<u>Tasas</u>
Muebles y enseres	10%
Equipo de computación	33%
Vehículos	20%

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

d) Disposición de activos fijos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo fijo es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.9 Inversiones en subsidiarias

Son subsidiarias aquellas inversiones en acciones o participaciones que la Compañía posee con el fin de ejercer control de la entidad receptora de la inversión. El control se obtiene cuando la Compañía posee el poder para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades.

Luego del reconocimiento inicial, las inversiones en subsidiarias son registradas al costo menos cualquier importe acumulado de pérdidas de deterioro de valor. Los dividendos provenientes de las inversiones en subsidiarias son reconocidos por la Compañía en los resultados de los estados financieros (no consolidados) en la fecha en que la Compañía obtiene el derecho legal de exigir el pago de los dividendos.

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.10 Inversiones en asociadas

Son asociadas aquellas inversiones en acciones o participaciones que son mantenidas por la Compañía con el ánimo de ejercer influencia significativa (pero no el control o control conjunto) de la entidad receptora de la inversión. La influencia en la toma de decisiones relacionadas con políticas financieras y operativas de la Compañía en que se invierte son evidencias de la existencia de entidades asociadas.

Las inversiones en asociadas son registradas inicialmente al costo y posteriormente son contabilizadas bajo el método de participación. Según este método, las inversiones aumentan o disminuyen en función de participación que le corresponde a la Compañía inversora sobre las variaciones del patrimonio de la entidad participada.

El resultado del periodo que se informa incluye la participación que le corresponde a la Compañía inversora sobre las variaciones del patrimonio de la entidad participada.

2.11 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros.

Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.12 Obligaciones laborales

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios proporcionados por la Compañía comprenden:

a) Beneficios a corto plazo

Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles por los trabajadores y se presenta como parte del costo de ventas, los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

b) Beneficios post-empleo

Son beneficios post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

1. Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente, la cual establece que los empleadores deberán pagar al IESS el 12.15% de las remuneraciones mensuales percibidas por los empleados durante el periodo que se informa.
2. Planes de beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio): el costo de tales beneficios definidos por la leyes laborales Ecuatorianas fueron determinados utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales efectuadas por peritos independientes, realizadas al final de cada periodo sobre el que se informa. Las ganancias o pérdidas actuariales, así como los costos por servicios pasados fueron reconocidas de manera inmediata. Las obligaciones por concepto de beneficios por retiro reconocidas en el estado de situación financiera representan el valor actual de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 7% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento, estos beneficios son ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales, así como por los costos de servicios pasados antes mencionados. Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

c) Beneficios por terminación

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del período que se pagan.

2.13 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del período que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes.

a) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos del impuesto a la renta.

1) Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta:

A partir del 2010, los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0.4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- El 0.4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0.2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0.2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado.

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Cálculo del impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2012 y 2011, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 23% y 24% respectivamente; esta tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones:

Con fecha 29 de diciembre del 2010 se promulgó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que establece entre otros aspectos importantes, las siguientes reformas tributarias:

- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.
- Creación del salario digno
- Reducción de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades al 24%, 23% y 22% para los ejercicios fiscales 2011, 2012 y 2013 en adelante, respectivamente.

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

3) Calculo del pasivo por impuesto corriente:

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta

Para el año 2012, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta (2011: el valor fue determinado con base en el valor determinado como impuesto a la renta causado)

2.14 Impuestos diferidos

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

- Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles
- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el periodo en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado, excepto cuando: i) existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal, y, ii) se derivan de partidas con la misma autoridad fiscal y, iii) la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos diferidos como netos.

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

a) Ajustes por cambios en la tasa del impuesto a la renta y otros ajustes

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa del impuesto a la renta, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en los resultados del período que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período que se informa.

b) Registro de los impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, fueron reconocidos como ingresos o gastos e incluidos en el estado de resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconoce fuera de dicho estado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.15 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Los ingresos por servicios son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad.
- b) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y
- d) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

Los ingresos por servicios prestados son reconocidos en los resultados del año a medida en que se devengan los servicios contratados. Dicho devengamiento se establece en base a la estimación de los costos incurridos y por incurrir por el plazo estimado en que el servicio fue prestado.

2.16 Costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.17 Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 25% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.18 Resultados acumulados

Los resultados acumulados al cierre del período que se informa incluyen:

a) Resultados acumulados a libre disposición

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Socios puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

b) Resultados acumulados establecidos en el proceso adopción de las NIIF por primera vez

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 de conformidad con lo mencionado en la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez".

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del periodo que se informa.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y sus notas relacionadas. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales bajo ciertas condiciones. En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes.

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los estimados y presunciones asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros. A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

a) Vida útil de activos fijos.

Como se describe en la Nota 2.8, la Compañía revisa al final de cada periodo contable sus estimaciones de la vida útil y el valor residual de sus activos fijos. Con la misma periodicidad la Compañía también revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación de estos activos.

b) Deterioro de activos financieros y otros activos

El deterioro de los activos financieros y otros activos de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.11

c) Beneficios sociales post-empleo

Las hipótesis empleadas en los cálculos actuariales para medir las provisiones de jubilación patronal y desahucio se efectúan con base en estudios actuariales practicados por profesionales independientes, tal como se detalla en la Nota 2.12.

d) Impuestos diferidos

La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro. Las proyecciones financieras de los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

4. ADOPCION DE LAS NIIF POR PRIMERA VEZ

4.1 Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías:

La Superintendencia de Compañías del Ecuador estableció mediante Resolución No.06.Q.IC1.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las NIIF y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.IC1.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a preparar sus primeros estados financieros de acuerdo con NIIF al 31 de diciembre del 2012.

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

Mediante instructivo complementario No.SC.DS.G.09.006 emitido por la Superintendencia de Compañías el 23 de diciembre del 2009, se estableció que los estados financieros se prepararán y registrarán con sujeción a las NIIF, utilizando la última versión vigente traducida oficialmente al idioma castellano por el IASB (Ver comentarios adicionales en la Nota 2.1).

4.2 Proceso de adopción de las NIIF por primera vez

Los estados Financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 fueron preparados originalmente de conformidad con las NEC (PCGA previos). En cumplimiento de los requerimientos de las NIIF y para propósitos comparativos la Administración de la Compañía procedió a preparar los siguientes estados financieros:

a) Estado de situación financiera de apertura emitido el 1 de enero del 2011:

El proceso de conversión de este estado financiero se realizó con base en los requerimientos establecidos en la “NIIF-1: Adopción por Primera vez de las NIIF”. Excepto por lo señalado en los párrafos 4.4 y 4.5, las políticas contables utilizadas en la preparación del estado financiero de apertura fueron las detalladas en la “Nota 2: Resumen de las políticas contables significativas”

b) Estados financieros comparativos emitidos al 31 de diciembre del 2011:

En la preparación de estos estados financieros comparativos se utilizaron las políticas contables señaladas en la “Nota 2: Resumen de las políticas contables significativas”

4.3 Procedimientos efectuados durante el proceso de adopción de las NIIF por primera vez

a) Procedimientos generales:

Excepto por lo señalado en los párrafos 4.4 y 4.5, la “NIIF-1: Adopción por primera vez de las NIIF”, establece los siguientes procedimientos generales efectuados durante el proceso de adopción por primera vez:

- 1) Se reconocieron todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento fue requerido por las NIIF
- 2) No se reconocieron como activos o pasivos las partidas que las NIIF no lo permitieron
- 3) Se reclasificaron las partidas de conformidad con una clasificación establecida por las NIIF
- 4) Se aplicó las NIIF al medir todos los activos y pasivos reconocidos

b) Principales modificaciones:

La adopción de las NIIF por primera vez supone realizar las siguientes modificaciones en los estados Financieros de la Compañía:

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

- 1) Cambios en la presentación de los estados financieros, incluyendo el estado de resultados u otros resultados integrales
- 2) Cambios en las políticas contables y criterios de medición
- 3) Corrección de errores contables en el caso de existir
- 4) Incremento significativo de revelaciones en las notas a los estados financieros

4.4 Prohibiciones a la aplicación retroactiva

a) Estimaciones:

La NIIF-1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA previos (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas. Esta exención también se aplicará a los períodos comparativos presentados en los primeros estados Financieros según NIIF.

Estimaciones modificadas:

Excepto por lo mencionado en los numerales 1 a 3 del párrafo 4.6, la Compañía no ha modificado las estimaciones utilizadas según PCGA previos al momento de preparar sus estados Financieros con base en las NIIF al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011.

4.5 Exenciones a la aplicación retroactiva

a) Beneficios a empleados:

Según la “NIC-19: Beneficios a los empleados”, la Compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la “banda de fluctuación”, según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales en los planes de beneficios definidos. La aplicación retroactiva de este enfoque requiere que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la “NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez” permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores.

Políticas adoptadas:

La Compañía aplicó esta exención y por lo tanto reconoció en utilidades retenidas el importe de todas las ganancias o pérdidas actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficios definidos hasta la fecha de transición a las NIIF.

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

4.6 Conciliación del patrimonio

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera previamente informados de la Compañía:

<u>Movimientos</u>	<u>Al 31 de diciembre y 1 de enero del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2011</u>
<u>Patrimonio de la Compañía con PCGA previos:</u>	<u>345,582.62</u>	<u>276,116.35</u>
1) Participación en las utilidades de sus inversiones en asociadas (proyectos inmobiliarios)	61,495.45	-
2) Beneficios a empleados no corrientes	(10,814.00)	(7,904.00)
3) Impuestos diferidos	2,379.08	1,738.88
<u>Patrimonio de la Compañía con NIIF:</u>	<u>398,643.15</u>	<u>269,951.23</u>

A continuación incluimos las explicaciones de los ajustes reconocidos durante el proceso de conversión a NIIF de los estados financieros de la Compañía:

1) Participación en las utilidades de sus inversiones en asociadas (proyectos inmobiliarios)

Con fecha 31 de diciembre del 2011, la Administración de la Compañía procedió a reconocer la participación que le corresponde sobre las utilidades reportadas por sus inversiones en asociadas. Las utilidades reconocidas por US\$61,495.45 fueron determinadas aplicando el método de participación mencionado en la Nota 2.10.

Por lo tanto, las inversiones en asociadas y los resultados acumulados fueron incrementados en US\$61,495.45 en los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 preparados con base en las NIIF.

2) Beneficios laborales no corrientes

Como se menciona en el literal a) de la Nota 4.5, la Compañía reconoció en el estado de situación financiera de apertura una provisión para jubilación patronal y desahucio por el valor de US\$7,904, valor que fue establecido mediante un cálculo actuarial elaborado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías utilizando el método de unidad de crédito proyectada. El valor establecido por el actuario incluye las ganancias o pérdidas actuariales existentes a la fecha de transición a las NIIF (1 de enero del 2011).

Al 31 de diciembre del 2011 la provisión para jubilación patronal y desahucio fue incrementada en US\$640.2 con cargo a los resultados de dicho año.

3) Impuestos diferidos

Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el estado de situación financiera.

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los ajustes relacionados con la medición de los activos y pasivos derivados de la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activos (pasivos) por impuestos diferidos.

a) Posición neta de impuestos diferidos:

A continuación la composición de la posición neta de impuestos diferidos al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011:

<u>Posición neta de impuestos diferidos</u>	<u>Al 31 de diciembre y 1 de enero del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Activos por impuestos diferidos	2,379.08	1,738.88
Pasivos por impuestos diferidos	-	-
Total diferencias temporarias activas	<u>2,379.08</u>	<u>1,738.88</u>

b) Activos por impuestos diferidos y diferencias temporarias activas:

A continuación un resumen de los activos por impuestos diferidos que provienen de las diferencias temporarias activas al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011:

<u>Cálculo de activos por impuestos diferidos</u>	<u>Al 31 de diciembre y 1 de enero del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2011</u>
<u>Diferencias temporarias activas</u>		
- Beneficios laborales post-empleo	10,814.00	7,904.00
Total diferencias temporarias activas	<u>10,814.00</u>	<u>7,904.00</u>
Activos por impuestos diferidos a la tasa vigente	2,595.36	1,976.00
Ajustes por cambio de tasa de impuesto	(216.28)	(237.12)
<u>Activos por impuestos diferidos totales</u>	<u>2,379.08</u>	<u>1,738.88</u>

c) Registro contable de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos diferidos

Las variaciones de las cuentas del activo y pasivo por impuestos diferidos ocurridos durante el período contable fueron registradas de la siguiente manera:

<u>Registro contable</u>	<u>Al 31 de diciembre</u>
<u>Efectos reconocidos en los resultados del periodo:</u>	<u>2011</u>
- Variación del año en los activos por impuestos diferidos (antes del ajuste por cambio de tasa)	619.36
- Ajuste del activo por impuestos diferidos por cambio en la tasa del impuesto a la renta	(216.28)
<u>Impuestos diferidos reconocidos en los resultados del año 2011</u>	<u>403.08</u>

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

4.7 Conciliación del resultado de resultados y otros resultados integrales.

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre los resultados previamente informados de la Compañía:

<u>Movimientos</u>	<u>Al 31 de diciembre</u>
	<u>2011</u>
Resultado del año 2011 con PCGA anteriores:	69,466.27
1) Participación en las utilidades de sus inversiones en asociadas (proyectos inmobiliarios)	61,495.45
2) Beneficios a empleados no corrientes	(2,910.00)
3) Impuestos diferidos	640.20
<u>Efectos del proceso de adopción de las NIIF</u>	<u>59,225.65</u>
Resultado del año 2011 con NIIF:	<u>128,691.92</u>

Ver explicaciones de los numerales 1 a 3 en la Nota 4.6

4.8 Reclasificaciones efectuadas en los estados de situación financiera

La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en los estados de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la "NIC-1: Presentación de estados financieros"

Cuenta	Presentación bajo NEC	Presentación bajo NIIF	Saldos al 31 de diciembre del 2011	Saldos al 1 de enero del 2011
Anticipos de clientes	Otras cuentas por cobrar	Otras cuentas por pagar: anticipos de clientes	18,200.00	2,600.00
Anticipos de proveedores	Otras cuentas por pagar	Otras cuentas por cobrar: anticipos de proveedores	5,647.66	6,517.66
Asociación o Cuentas en Participación	Inversiones	Inversiones en asociadas	29,700.76	359,544.67
Asociación o Cuentas en Participación	Inversiones	Inversiones en subsidiarias	296,000.00	1,000.00

4.9 Reclasificaciones en el estado de resultados y otros resultados integrales

La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en los estados de resultados y otros resultados integrales, para una apropiada presentación de acuerdo a la "NIC-1: Presentación de estados financieros"

Cuenta	Presentación bajo NEC	Presentación bajo NIIF	Saldos al 31 de diciembre del 2011
Participación laboral	Participación laboral	Gastos de administración	13,251.76

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

4.10 Conciliación del estado de flujos de efectivo

Los estado de flujo de efectivo de los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011, elaborado de conformidad con las NIIF no presentan variaciones respecto de estos mismos estados financieros elaborados de conformidad con PCGA previos.

5. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro.

Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

- a) Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
- b) Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
- c) Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
- d) Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- e) Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía presta sus servicios principalmente a compañías relacionadas a las que otorga un plazo de crédito que oscila entre 30 y 60 días plazo. Por otro lado informamos que la Compañía otorga créditos eventuales a las entidades que administran los proyectos inmobiliarios los cuales tienen condiciones y plazos previamente definidos. Los intereses implícitos o explícitos son registrados cuando son significativos

b) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

El plan de inversiones ejecutado durante el año 2011 por la Administración de la Compañía, provocó que los pasivos financieros superen ampliamente sus activos financieros. Sin embargo, informamos que los accionistas de la Compañía han manifestado su intención de apoyar activamente el crecimiento de la Constructora CVJ. Por lo tanto, no se espera que la Compañía tenga problemas de liquidez durante el año 2013.

c) Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2012 representan el 49.0% del activo total. El restante 51.0% de los activos provienen principalmente: i) del financiamiento directo recibido de proveedores que no generan costos financieros explícitos y tienen vencimientos entre 90 y 120 días plazo, y, ii) Pasivos a la vista a favor de los accionistas de la Compañía.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

A continuación un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Efectivo por depositar (1)	-	88,000.00	-
Bancos	16,080.68	8,105.56	9,459.31
<u>Total efectivo y equivalentes</u>	<u>16,080.68</u>	<u>96,105.56</u>	<u>9,459.31</u>

(1) Corresponden a cobros en cheques que fueron depositados en cuentas bancarias en enero del año siguiente.

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por cobrar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Relacionadas (1)	5,112.00	27,571.68	86,751.13
Anticipos a proveedores	3,800.00	10,401.00	11,277.00
Impuesto al valor agregado - compras	392.85	563.00	465.94
Empleados	-	-	2,650.07
<u>Total otras cuentas por cobrar</u>	<u>9,304.85</u>	<u>38,535.68</u>	<u>101,144.14</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 24.

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

A continuación un resumen de los activos por impuestos corrientes:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Retenciones en la fuente	1,997.99	4,488.68	4,089.70
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>1,997.99</u>	<u>4,488.68</u>	<u>4,089.70</u>

Movimientos de los activos por impuestos corrientes:

Los movimientos de los activos por impuesto a la renta corrientes se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Saldo inicial</u>	4,488.68	4,089.70
<u>Incrementos de:</u>		
Retenciones en la fuente	1,997.99	4,488.68
Anticipos del impuesto a la renta	6,093.27	-
Subtotal	12,579.94	8,578.38
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con pasivos por impuestos corrientes	(10,581.95)	(4,089.70)
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>1,997.99</u>	<u>4,488.68</u>

9. ACTIVOS FIJOS

A continuación un resumen de los inventarios:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Muebles y enseres	540.00	-	-
Equipo de computación	1,618.93	410.00	-
Vehículos y equipos de transporte	35,071.42	16,598.21	-
Subtotal	37,230.35	17,008.21	-
<u>(-) Depreciación acumulada</u>	<u>(7,390.22)</u>	<u>(2,523.89)</u>	-
<u>Total activos fijos:</u>	<u>29,840.13</u>	<u>14,484.32</u>	-

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimientos de los activos fijos:

Los movimientos de los activos fijos se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo inicial	14,484.32	-
Adiciones	20,222.14	17,008.21
Depreciación del año	(4,866.33)	(2,523.89)
<u>Total activos fijos</u>	<u>29,840.13</u>	<u>14,484.32</u>

10. INVERSIONES EN ASOCIADAS

A continuación un resumen de las inversiones en asociadas:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Asociación en Cuentas de Participación Campani	(1)	391,543.57	-	-
Asociación en Cuentas de Participación Vallegrande III	(2)	-	91,196.21	298,121.31
Asociación en Cuentas de Participación Vallegrande II	(3)	-	-	61,423.36
<u>Total inversiones en asociadas</u>		<u>391,543.57</u>	<u>91,196.21</u>	<u>359,544.67</u>

- (1) Corresponden al 49.4% de las participaciones de la Asociación o Cuentas en Participación Campani que espera liquidarse durante el 2013. Ver detalles en la Nota 1.3 .
- (2) Corresponden al 38.3% de las participaciones de la Asociación o Cuentas en Participación Vallegrande III que se liquidó durante el 2012. Ver detalles en la Nota 1.3 .
- (3) Corresponden al 22.2% de las participaciones de la Asociación o Cuentas en Participación Vallegrande II que se liquidó durante el 2011. Ver detalles en la Nota 1.3 .

Movimientos de las inversiones en asociadas:

Los movimientos de las inversiones en asociadas se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo inicial		91,196.21	359,544.67
Adiciones	(4)	391,543.57	-
Participación en las ganancias de asociadas	(5)	49,155.63	61,495.45
Ventas	(6)	(140,351.84)	(329,843.91)
<u>Total inversiones en asociadas</u>		<u>391,543.57</u>	<u>91,196.21</u>

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (4) Corresponden a nuevas inversiones en la Asociación o Cuentas en Participación Campani
- (5) Las participaciones en las ganancias de asociadas por US\$.49,155.63 y US\$61,495.45 corresponden a los ingresos que le pertenecen a la Compañía al aplicar el método de participación para valorar sus inversiones en la Asociación o Cuentas en Participación Vallegrande III.
- (6) Corresponden a la liquidación de sus inversiones en la Asociación o Cuentas en Participación Vallegrande III

11. INVERSIONES SUBSIDIARIAS

A continuación un resumen de las inversiones en asociadas:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Asociación o Cuentas de Participación Campani II	(1) 265,800.00	-	-
Asociación o Cuentas de Participación V&S	(2) 50,155.63	296,000.00	1,000.00
Imageneología del Valle Imavalle S.A.	-	-	-
Fideicomiso Hospital de los Valles	-	-	-
<u>Total inversiones en subsidiarias</u>	<u>315,955.63</u>	<u>296,000.00</u>	<u>1,000.00</u>

- (1) Corresponde al 55.2% de las participaciones de la Asociación o Cuentas en Participación Campani II que espera liquidarse durante el 2013. Ver detalles en la Nota 1.3 .
- (2) Corresponde al 50% de las participaciones de la Asociación o Cuentas en Participación V&S que espera liquidarse durante el 2013. Ver detalles en la Nota 1.3 .

Movimientos de las inversiones en subsidiarias:

Los movimientos de las inversiones en subsidiarias se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo inicial	296,000.00	1,000.00
Adiciones	(3) 265,800.00	295,000.00
Ventas y disminuciones	(4) (245,844.37)	-
Saldo final	<u>315,955.63</u>	<u>296,000.00</u>

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (3) Corresponden a nuevas inversiones en la Asociación o Cuentas en Participación Campani II
- (4) Corresponden a disminuciones de sus inversiones en la Asociación o Cuentas en Participación Vallegrande III

12. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

A continuación un resumen de los activos por impuestos diferidos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Activos por impuestos diferidos	29,485.34	2,379.08	1,738.88
Total activos por impuestos diferidos	29,485.34	2,379.08	1,738.88

Movimiento de los activos por impuestos diferidos:

Los movimientos del año 2012 de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se resumen a continuación:

<u>Diferencias temporarias activas</u>	<u>2012</u>			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Beneficios laborales a largo plazo	10,814.00	2,822.00	-	13,636.00
Pérdidas fiscales	-	120,388.29	-	120,388.29
Subtotal	10,814.00	123,210.29	-	134,024.29
Activos por impuestos diferidos	2,379.08	28,338.37	-	30,717.45
Ajuste por cambio de tasa				(1,232.11)
Total activos por impuestos diferidos				29,485.34

Los movimientos del año 2011 de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se resumen a continuación:

<u>Diferencias temporarias activas</u>	<u>2011</u>			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Beneficios laborales a largo plazo	7,904.00	2,910.00	-	10,814.00
Subtotal	7,904.00	2,910.00	-	10,814.00
Activos por impuestos diferidos	1,738.88	698.40	-	2,437.28
Ajuste por cambio de tasa				(58.20)
Total activos por impuestos diferidos				2,379.08

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

13. ACREEDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de los acreedores comerciales:

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Proveedores locales - no relacionados	8,142.31	626.46	16,129.16
<u>Total acreedores comerciales</u>	<u>8,142.31</u>	<u>626.46</u>	<u>16,129.16</u>

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar:

<u>Composición saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Partes vinculadas	(1)	353,410.64	82,017.02	133,831.69
Anticipos de clientes		6,915.48	18,200.00	18,200.00
Retenciones en la fuente		229.92	277.78	523.07
Impuesto al valor agregado - ventas		12.01	12,053.69	10,668.98
<u>Total otras cuentas por pagar</u>		<u>360,568.05</u>	<u>112,548.49</u>	<u>163,223.74</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 24.

15. OBLIGACIONES LABORALES

A continuación un resumen de las obligaciones laborales:

<u>Composición</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Beneficios legales		2,117.50	-	-
Seguridad social		1,889.03	1,678.65	1,433.30
Participación laboral		-	13,251.76	11,774.23
<u>Total obligaciones laborales</u>		<u>4,006.53</u>	<u>14,930.41</u>	<u>13,207.53</u>

Movimiento de las obligaciones laborales:

Los movimientos de las obligaciones laborales durante los años 2012 y 2011 se resumen a continuación:

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimiento:	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Saldo inicial	14,930.41	13,207.53
<u>Incrementos por:</u>		
Gastos de nómina del año	124,567.83	115,434.63
Subtotal	139,498.24	128,642.16
<u>Disminuciones por:</u>		
Pagos de nómina del año	(122,239.95)	(101,937.52)
Total obligaciones laborales	4,006.53	14,930.41

16. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Situación fiscal

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta). Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2009 a 2012 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

b) Amortización de pérdidas tributarias

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar de US\$.120,388.29

c) Pasivos por impuestos corrientes

A continuación un resumen de los pasivos por impuestos corrientes:

Composición:	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2012	2011	2011
Pasivos por impuestos corrientes	3,953.36	5,627.02	6,561.04
Total pasivos por impuestos corrientes	3,953.36	5,627.02	6,561.04

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

d) Movimientos del pasivo por impuesto corriente

Los movimientos de los pasivos por impuesto corriente durante los años 2012 y 2011 se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Saldo inicial</u>	5,627.02	6,561.04
<u>Incrementos por:</u>		
Impuesto a la renta corriente	3,953.36	5,627.02
<u>Subtotal</u>	<u>9,580.38</u>	<u>12,188.06</u>
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con activos por impuestos corriente	(10,581.95)	(4,089.70)
Pagos efectuados en el año	4,954.93	(2,471.34)
<u>Total pasivos por impuestos corrientes</u>	<u>3,953.36</u>	<u>5,627.02</u>

e) Cálculo del pasivo por impuesto corriente (incluye diferencias temporarias)

A continuación los cálculos del impuesto a la renta a pagar reconocido como pasivo por impuesto corriente en el estado de situación financiera de los años 2012 y 2011:

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	(19,005.11)	146,930.50
(-) Participación laboral	-	(13,251.76)
<u>Diferencias temporarias:</u>		
(-) Partidas que reducen la base fiscal		
Gastos deducibles en este periodo fiscal	-	2,910.00
(+) Partidas que incrementan la base fiscal		
<u>Diferencias no temporarias:</u>		
(-) Ingresos exentos o ingresos no gravados	(106,824.46)	(135,895.45)
(+) Gastos no deducibles o gastos sin efectos fiscales	5,441.28	22,752.64
<u>Base imponible</u>	<u>(120,388.29)</u>	<u>23,445.93</u>
Impuesto a la renta corriente	-	5,627.02
Impuesto a la renta mínimo	3,953.36	3,503.27
<u>Pasivo por impuesto corriente</u>	<u>3,953.36</u>	<u>5,627.02</u>
<u>Tasa promedio del impuesto a la renta corriente</u>	<u>20.8%</u>	<u>3.8%</u>

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

f) Conciliación entre el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta devengado

A continuación se muestra una conciliación entre el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta devengado:

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Impuesto a la renta corriente</u>	3,953.36	5,627.02
Variación neta de la cuenta activos por impuestos diferidos (Ver Nota 13)	(28,338.37)	(698.40)
Ajuste en los activos por impuestos diferidos por cambios en la tasa del impuesto a la renta (Ver Nota 13)	1,232.11	58.20
<u>Impuesto a la renta devengado en el año</u>	<u>(23,152.90)</u>	<u>4,986.82</u>

17. OBLIGACIONES LABORALES NO CORRIENTES

A continuación un resumen de las obligaciones laborales no corrientes:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Jubilación Patronal	10,347.00	7,525.00	5,830.00
Desahucio	4,400.00	3,289.00	2,074.00
<u>Total beneficios laborales a largo plazo</u>	<u>14,747.00</u>	<u>10,814.00</u>	<u>7,904.00</u>

Movimiento de las obligaciones laborales:

Los movimientos de las obligaciones laborales durante los años 2012 y 2011 se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo inicial	7,525.00	5,830.00
Costos de los servicios del año	1,918.00	1,476.00
Costos financieros	527.00	408.00
Ganancias (pérdidas) Actuariales	377.00	(189.00)
<u>Saldo final</u>	<u>10,347.00</u>	<u>7,525.00</u>
Saldo inicial	3,289.00	2,074.00
Costos de los servicios del año	576.00	964.00
Costos financieros	230.00	145.00
Ganancias (pérdidas) Actuariales	305.00	106.00
<u>Saldo final</u>	<u>4,400.00</u>	<u>3,289.00</u>
<u>Total beneficios laborales a largo plazo</u>	<u>14,747.00</u>	<u>10,814.00</u>

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

18. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación un resumen de los instrumentos financieros:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
<u>Activos financieros medidos al costo o costo amortizado:</u>			
Efectivo y equivalentes	16,080.68	96,105.56	9,459.31
Otras cuentas por cobrar	5,112.00	27,571.68	89,401.20
Total activos financieros corrientes	21,192.68	123,677.24	98,860.51
<u>Pasivos financieros medidos al costo o costo amortizado:</u>			
Cuentas por pagar comerciales	8,142.31	626.46	16,129.16
Otras cuentas por pagar	353,410.64	82,017.02	133,831.69
Total pasivos financieros corrientes	361,552.95	82,643.48	149,960.85
Posición neta de instrumentos financieros	-340,360.27	41,033.76	-51,100.34

19. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía asciende a US\$150,000 dólares al 31 de diciembre del 2012 y 2011. El capital social de la compañía se encuentra dividido en 150,000 participaciones cuyo valor nominal es US\$1 cada una.

20. RESERVAS

Las reservas de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011 por US\$15,944.27 y US\$12,470.96, corresponden a la reserva legal calculada de conformidad con lo mencionado en la Nota 2.17

21. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación un resumen de los resultados acumulados:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Utilidades acumuladas - distribuibles	206,396.93	140,403.97	86,260.29
(-) Pérdidas acumuladas	(26,758.58)	(26,758.58)	(26,758.58)
Adopción de las NIIF por primera vez	(1) 53,060.53	53,060.53	(6,165.12)
Utilidad del año - distribuibles	4,147.79	69,466.27	60,159.64
Total resultados acumulados	236,846.67	236,172.19	113,496.23

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.18.

A partir del año 2011, los dividendos distribuidos a favor de accionistas que son personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados con el impuesto a la renta en el Ecuador. Este impuesto deberá ser retenido en la fuente por parte de la Compañía en el momento del pago o crédito en cuenta de los dividendos declarados.

22. INGRESOS ORDINARIOS

A continuación un resumen de los ingresos ordinarios:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Prestación de servicios	99,999.32	224,433.59
Dividendos ganados (1)	57,668.83	74,400.00
Otros ingresos ordinarios (1)	49,155.63	61,495.45
<u>Total ingresos ordinarios</u>	<u>206,823.78</u>	<u>360,329.04</u>

(1) Ver comentarios adicionales en las Notas 1.3, 10 y 11.

23. GASTOS ADMINISTRATIVOS

A continuación un resumen de los costos operativos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Remuneraciones al personal	119,092.23	102,182.87
Participación laboral (1)	-	13,251.76
Jubilación patronal y desahucio	3,933.00	2,910.00
Arrendamientos	33,820.84	33,470.77
Pólizas de seguro y seguridad	34,189.18	30,930.40
Telecomunicaciones, energía y agua potable	5,236.68	5,100.22
Impuestos, contribuciones y otros	6,216.19	10,552.47
Otros menores	20,577.66	23,429.90
<u>Total gastos administrativos</u>	<u>223,065.78</u>	<u>221,828.39</u>

(1) Corresponde a la participación de los empleados en las utilidades del año que se calcula de acuerdo a lo mencionado en el literal a) de la Nota 2.12

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

24. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2012 y 2011, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una Compañía tiene capacidad para controlar a otra o puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Se incluye también a los socios y administradores representativos en la Compañía.

<u>Movimientos:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Ingresos por servicios prestados</u>			
Asociación o Cuentas en Participación V&S	Subsidiaria		74,838.01
Asociación o Cuentas en Participación Vallegrande III	Asociada	50,000	149,595.58
Asociación o Cuentas en Participación Campani	Asociada	49,999	
<u>Ingresos por dividendos recibidos</u>			
Asociación o Cuentas en Participación Vallegrande III	Asociada	57,668.83	
Asociación o Cuentas en Participación Vallegrande II	Asociada		74,400.00
<u>Ingresos por participación de utilidades</u>			
Asociación o Cuentas en Participación Vallegrande III	Asociada	49,156	61,495.45
<u>Arrendamientos a favor de:</u>			
Libia Estela Suarez Martinez	Socia	30,000	30,000.00
<u>Prestamos efectuados a:</u>			
Asociación o Cuentas en Participación V&S	Subsidiaria	1,214.08	
Asociación o Cuentas en Participación Vallegrande III	Asociada		68,420.55
House Home	Capital	17,820.55	
María Augusta Vergara	Socia	1,800.00	
<u>Prestamos recibidos de:</u>			
Socios	Socios	237,977.86	23,485.00
Asociación o Cuentas en Participación V&S	Subsidiaria	279.79	
Asociación o Cuentas en Participación Vallegrande III	Asociada		15,000.00
House Home	Capital	175,000.00	
<u>Nuevas inversiones</u>			
Asociación o Cuentas en Participación Campani	Asociada	391,543.57	
Asociación o Cuentas en Participación Campani II	Subsidiaria	265,800.00	
Asociación o Cuentas en Participación V&S	Subsidiaria		295,000.00
<u>Remuneraciones al personal clave</u>			
	Administración	19,079.41	17,740.12
Total		1,347,339.04	809,974.71

Los términos y condiciones bajo los cuales se realizaron estas operaciones no son equiparables a otras transacciones efectuadas con terceros.

A continuación un resumen de las cuentas pendientes de cobro a partes relacionadas incluidas en el rubro otras cuentas por cobrar:

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Libia Estela Suárez Martínez	5,000.00	5,000.00	5,000.00
Asociación en Cuentas de Participación Campani	112.00	-	-
Asociación en Cuentas de Participación Vallegrande III	-	17,820.55	-
Inmobiliaria House & Home Cía. Ltda.	-	3,537.05	3,537.05
Asociación en Cuentas de Participación V&S	-	1,214.08	1,214.08
Asociación en Cuentas de Participación Vallegrande II	-	-	77,000.00
<u>Total otras cuentas por cobrar a relacionadas</u>	<u>5,112.00</u>	<u>27,571.68</u>	<u>86,751.13</u>

A continuación los saldos que la Compañía mantiene pendientes de pago incluidos en el rubro otras cuentas por pagar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Accionistas	169,886.69	5,599.99	92,547.06
Asociación o Cuentas en Participación Vallegrande III	-	18,000.00	3,000.00
Inmobiliaria House & Home Cía. Ltda.	104,084.52	1,000.00	1,000.00
Libia Estela Suárez Martínez	79,439.43	57,417.03	37,284.63
<u>Total otras cuentas por pagar a relacionadas</u>	<u>353,410.64</u>	<u>82,017.02</u>	<u>133,831.69</u>

No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2012 y 2011 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables o cuentas de dudoso cobro sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

25. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (10 de mayo del 2013) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

26. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 10 de mayo del 2013 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Socios sin modificaciones.


Ing. Carlos Vergara
Representante legal


C.P.A. Jefferson Galarza
Contador general

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	Nota:	2012	2011	2011
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes	6	16,080.68	96,105.56	9,459.31
Otras cuentas por cobrar	7	9,304.85	38,535.68	101,144.14
Activos por impuestos corrientes	8	1,997.99	4,488.68	4,089.70
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		27,383.52	139,129.92	114,693.15
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Activos fijos	9	29,840.13	14,484.32	-
Inversiones en asociadas	10	391,643.57	91,196.21	359,544.67
Inversiones en subsidiarias y asociadas	11	315,955.63	296,000.00	1,000.00
Activos por Impuestos diferidos	12	29,485.34	2,379.08	1,738.88
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		766,824.67	404,059.61	362,283.55
TOTAL ACTIVOS		794,208.19	543,189.53	476,976.70

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	Nota:	2012	2011	2011
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS CORRIENTE				
Acreedores comerciales	13	8,142.31	626.46	16,129.16
Otras cuentas por pagar	14	360,568.05	112,548.49	163,223.74
Obligaciones laborales	15	4,006.53	14,930.41	13,207.53
Pasivos por impuestos corrientes	16	3,953.36	5,627.02	6,561.04
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		376,670.25	133,732.38	199,121.47
PASIVOS NO CORRIENTES				
Beneficios laborales largo plazo	17	14,747.00	10,814.00	7,904.00
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		14,747.00	10,814.00	7,904.00
TOTAL PASIVOS		391,417.25	144,546.38	207,025.47
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)				
Capital social	19	150,000.00	150,000.00	150,000.00
Reservas	20	15,944.27	12,470.96	6,465.00
Resultados acumulados	21	236,846.67	236,172.19	113,496.23
TOTAL PATRIMONIO		402,790.94	398,643.15	269,951.23
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		794,208.19	543,189.53	476,976.70


 Ing. Carlos Vergara
 Representante legal


 C.P.A. Jefferson Galarza
 Contador general

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos ordinarios	22	206,823.78	360,329.04
Costos de venta		-	(1,314.56)
Utilidad bruta		206,823.78	359,014.48
Gastos Administrativos	23	(223,065.78)	(221,828.39)
Utilidad operativa		(16,242.00)	137,186.09
Otros ingresos		38.14	-
Otros egresos		(2,801.25)	(3,507.35)
Utilidad antes de impuestos sobre las ganancias		(19,005.11)	133,678.74
Impuesto a la renta	16	23,152.90	(4,986.82)
Utilidad (Pérdida) Neta		4,147.79	128,691.92



Ing. Carlos Vergara
Representante legal



C.P.A. Jefferson Galarza
Contador general

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Reservas		Resultados acumulados			Total patrimonio neto
		Capital asignado	Reserva legal	Resultados acumuladas	Adopción de NIIF por primera vez	Resultados del año	
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2011		150,000.00	6,455.00	59,501.71	(6,165.12)	60,159.64	269,951.23
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales			6,015.96	54,143.68		(60,159.64)	-
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)					59,225.65	69,466.27	128,691.92
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011		150,000.00	12,470.96	113,645.39	53,060.53	69,466.27	398,643.15
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales			3,473.31	65,992.96		(69,466.27)	-
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)						4,147.79	4,147.79
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012		150,000.00	15,944.27	179,638.35	53,060.53	4,147.79	402,790.94


 Ing. Carlos Vergara
 Representante legal


 C.P.A. Jefferson Galarza
 Contador general

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año (antes de participación laboral e impuesto a la renta)	(19,005.11)	133,678.74
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de activos fijos	4,866.33	2,523.89
Incremento (decremento) en el valor de las inversiones en asociadas	(49,155.63)	(61,495.45)
Impuesto a la renta del año	23,152.90	(4,986.82)
Variaciones en el impuesto a la renta diferido	(27,106.26)	(640.20)
Provisión para jubilación patronal	3,933.00	2,910.00
Cambios en activos y pasivos:		
Otras cuentas por cobrar	29,230.83	62,608.46
Activos por impuestos corrientes	2,490.69	(398.98)
Cuentas por pagar comerciales	7,515.85	(15,502.70)
Otras cuentas por pagar	(23,374.06)	1,139.42
Obligaciones laborales	(10,923.88)	1,722.88
Pasivos por impuestos corrientes	(1,673.66)	(934.02)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	(60,049.00)	120,625.22



 Ing. Carlos Vergara
 Representante legal



 C.P.A. Jefferson Galarza
 Contador general

CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo procedente de clientes	76,673.12	225,818.30
Efectivo pagado a proveedores	(78,487.53)	(117,243.48)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(132,463.66)	(111,061.68)
Efectivo provisto de (pagado a) partes vinculadas, neto	22,459.68	59,179.45
Efectivo recibido por dividendos	57,668.83	74,400.00
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(3,136.33)	(6,960.02)
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos	(2,763.11)	(3,507.35)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las	(60,049.00)	120,625.22
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Efectivo utilizado para la compra de activos fijos	(20,222.14)	(17,008.21)
Efectivo procedente de la venta de inversiones en asociadas	-	329,843.91
Efectivo utilizado para la compra de inversiones en asociadas	(391,543.57)	-
Efectivo procedente de la venta de participaciones en negocios conjuntos	140,351.84	-
Efectivo utilizado para la compra de inversiones en subsidiarias	(265,800.00)	(295,000.00)
Efectivo procedente de la venta de activos diferidos	245,844.37	-
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	(291,369.50)	17,835.70
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo procedente de obligaciones financieras cp	271,393.62	-
Efectivo utilizado para el pago de obligaciones financieras cp	-	(51,814.67)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las	271,393.62	(51,814.67)
	<hr/>	<hr/>
Flujos de efectivo netos del año	(80,024.88)	86,646.25
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	96,105.56	9,459.31
	<hr/>	<hr/>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u>16,080.68</u>	<u>96,105.56</u>



Ing. Carlos Vergara
Representante legal



C.P.A. Jefferson Galarza
Contador general