

Constructora Calims Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 1 – Operaciones

Constructora Calims Cía. Ltda., es una Compañía, constituida en la República del Ecuador, el 10 de mayo 2004, cuyo objeto social es:

- a) La adquisición y enajenación a cualquier título, permuta, arriendo y administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles, ya sea por cuenta propia o ajena.- La compañía podrá promover o ejecutar proyectos de vivienda, urbanizaciones, lotizaciones, construcción de edificios, condominios, conjuntos residenciales, directamente o prestando servicios de gerencia y administración.
- b) Prestar todos los servicios relacionados con la actividad inmobiliaria, remodelaciones, trabajos de diseño y decoración de interiores. Para el cumplimiento de su objeto, la compañía podrá celebrar todos los actos y contratos permitidos por la ley.

De acuerdo a lo dispuesto en la Resolución No. NAC-PCTRSGE11-00294 del 29 de julio de 2011, se le informo a la compañía que ha dejado de ser Contribuyente Especial de la Dirección Regional Norte del Servicio de Rentas Internas. Por lo anterior a partir del mes siguiente inmediato a la fecha de la notificación quedan suspendidas sus obligaciones inherentes a la calidad de contribuyente especial.

Nota 2 – Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de **Constructora Calims Cía. Ltda.**, - han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 y 2010, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

Constructora Calims Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

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.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de **Constructora Calims Cía. Ltda.**, - comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 2012, los estados de resultado integral, 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 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

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. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4 Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Constructora Calims Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como ingresos de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

2.5 Proyectos

Las Compras de materia prima se registran al costo de adquisición y se carga directamente a la cuenta Obras en Construcción.

2.6 Propiedades, planta y equipo

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

Constructora Calims Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen

2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valores residuales 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 propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Equipo de Computación	3
Página Web	3
Maquinaria	10

2.6.4 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Constructora Calims Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.7 Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.8 Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros 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. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 45 días.

2.9 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.9.1 Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Constructora Calims Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.9.2 Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, 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 el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

2.9.3 Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.10 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

Constructora Calims Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2.11 Beneficios a empleados

2.11.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación.

2.11.2 Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.12.1 Venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.
- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos.

Constructora Calims Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad.
- Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.13 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.14 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco 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.

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.

Nota 3 – Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (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.ICI.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 presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Constructora Calims Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011.

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

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 anteriores (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.

La Compañía podría tener que realizar estimaciones conforme a las NIIF, en la fecha de transición, que no fueran requeridas en esa fecha según los PCGA anteriores. Para lograr coherencia con la NIC 10 *Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa*, dichas estimaciones hechas según las NIIF reflejarán las condiciones existentes en la fecha de transición. En particular, las estimaciones realizadas en la fecha de transición a las NIIF, relativas a precios de mercado, tasas de interés o tasas de cambio, reflejarán las condiciones de mercado en esa fecha.

Esta excepción también se aplicará a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

Constructora Calims Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

a) Uso del valor razonable como costo atribuido

La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades, planta y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

Constructora Calims Cía. Ltda., - optó por la medición de ciertas partidas de propiedades, planta y equipo a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable de los referidos activos fue medido mediante a su valor de adquisición como valores iniciales. Del mismo modo, se revisaron y se determinaron nuevas vidas útiles remanentes y se asignaron valores residuales. Para el resto de los ítems de propiedades.

Constructora Calims Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

b) Beneficios a los 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 requerirá 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 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. Si la Compañía utilizara esta opción, la aplicará a todos los planes.

Constructora Calims Cía. Ltda., - aplicó esta exención y por lo tanto reconoció en utilidades retenidas (déficit acumulado) el importe de todas las ganancias (pérdidas) actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficios definidos hasta la fecha de transición a las NIIF.

c) Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente

La exención de la NIIF 1 permite que en base a los hechos y circunstancias que existan en la fecha de transición a las NIIF, la Compañía realice la designación de sus instrumentos financieros reconocidos previamente de la siguiente manera:

- Un pasivo financiero (siempre que cumpla ciertos criterios) sea designado como un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.
- Un activo financiero sea medido como a valor razonable con cambios en resultados.
- Una inversión en un instrumento de patrimonio medida a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Adicionalmente, la NIIF 1 establece que si para la Compañía es impracticable aplicar retroactivamente el método del interés efectivo o los requerimientos de deterioro de valor de los activos financieros, el valor razonable del activo financiero a la fecha de la transición a las NIIF será el nuevo costo amortizado de ese activo financiero.

Constructora Calims Cía. Ltda.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Constructora Calims Cía. Ltda., - realizó lo siguiente:

- Designó ciertos activos y pasivos financieros como a valor razonable con cambios en resultados a la fecha de transición.
- Aplicó a partir de la fecha de transición los requerimientos de deterioro de valor de sus activos financieros.
- Aplicó de forma retroactiva el método de interés efectivo para la medición de sus cuentas por cobrar y préstamos.

3.3 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de **Constructora Calims Cía. Ltda.:**

3.3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011

	Diciembre 31, <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	205,683	144,191
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>		
Medición al costo amortizado de cuentas por cobrar (1)	(110,302)	(2,381)
Medición al costo amortizado de cuentas por pagar (2)	11,398	23,195
Medición al costo amortizado de anticipo clientes (3)	114,917	83,941
Medición al costo amortizado de préstamos (4)	682	3,964
Impuestos diferidos (5)	(3,840)	(26,092)
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>218,538</u>	<u>226,818</u>

Constructora Calims Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

a) Sin efectos patrimoniales (reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos)

La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

b) Con efectos patrimonial

			Saldos a	
<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	<u>Diciembre 31, 2011</u>	<u>Enero 1, 2011</u>
Efectivo y equivalentes del efectivo	Efectivo en caja y bancos	Incluido en la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo	27,932	86,837
Otras cuentas por cobrar	Incluido en cuentas por cobrar corto plazo	Incluido cuentas por cobrar largo plazo	-	9,015
Obligaciones corto plazo	Cuentas por pagar, beneficios por pagar, obligaciones tributaria, utilidades por pagar	Cuentas comerciales por pagar, otras cuentas por pagar, pasivos impuestos corrientes, provisiones, anticipos clientes	168,138	280,818
Obligaciones largo plazo	Obligaciones a largo plazo	Préstamos y obligaciones por beneficios definidos	8,334	33,204

Constructora Calims Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- (1) **Medición al costo amortizado de cuentas por cobrar:** Según las NIIF, las cuentas por cobrar que no sean instrumentos financieros derivados, deben ser medidos al costo amortizado. Bajo NEC anteriores, los activos financieros y pasivos financieros fueron medidos a su valor nominal y los intereses fueron registrados en los resultados en función de las tasas de intereses nominales. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de la medición de cuentas por cobrar al costo amortizado fueron una disminución en los saldos de cuentas por cobrar de US\$ 2,381 y US\$ 110,302 respectivamente.
- (2) **Incremento en costo amortizado de cuentas por pagar:** Según las NIIF, las cuentas por pagar y los préstamos que no sean instrumentos financieros derivados, deben ser medidos al costo amortizado. Bajo NEC anteriores, los activos financieros y pasivos financieros fueron medidos a su valor nominal y los intereses fueron registrados en los resultados en función de las tasas de intereses nominales. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de la medición de cuentas por pagar al costo amortizado fueron una disminución en los saldos de cuentas por pagar de US\$ 23,195 y US\$ 11,398 respectivamente.
- (3) **Incremento en la obligación por anticipo clientes:** Según las NIIF, los anticipos clientes que no sean instrumentos financieros derivados, deben ser medidos al costo amortizado. Bajo NEC anteriores, los activos financieros y pasivos financieros fueron medidos a su valor nominal fueron registrados en los resultados. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de la medición de anticipo clientes al costo amortizado fueron una disminución en los saldos de cuentas por pagar de US\$ 83,941 y US\$ 114,917 respectivamente.
- (4) **Incremento en costo amortizado de préstamos:** Según las NIIF, los préstamos que no sean instrumentos financieros derivados, deben ser medidos al costo amortizado. Bajo NEC anteriores, los activos financieros y pasivos financieros fueron medidos a su valor nominal y los intereses fueron registrados en los resultados en función de las tasas de intereses nominales. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de la medición de cuentas por pagar al costo amortizado fueron una disminución en los saldos de cuentas por pagar de US\$ 3,964 y US\$ 682 respectivamente.

Constructora Calims Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(5) **Reconocimiento de 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 balance. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activos (pasivos) por impuestos diferidos. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de las diferencias temporarias fueron el registro de activos (pasivos) por impuestos diferidos por US\$ 26,093 y US\$ 3,840 respectivamente.

Un resumen de las diferencias temporarias es como sigue:

	Diferencias temporarias Diciembre 31, <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
<i><u>Diferencias temporarias:</u></i>		
Ajuste a otras cuentas por cobrar medidas al costo amortizado	110,302	2,381
Anticipos de clientes	(114,917)	(83,941)
Cuentas por pagar costo amortizado	(11,398)	(23,195)
Prestamos	(682)	(3,964)
Total diferencias temporarias	(16,695)	(108,719)
 Tasa neta utilizada para el cálculo del impuesto diferido	 23%	 24%
 Activo por impuestos diferidos	 <u>(3,840)</u>	 <u>(26,093)</u>

Constructora Calims Cía. Ltda.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011

	<u>2011</u>
Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	61,492
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>	
Costo Amortizado de Otras Cuentas por Cobrar (1)	(107,921)
Cuentas por Pagar Costo Amortizado (2)	(11,797)
Anticipo Clientes Costo Amortizado (3)	30,976
Prestamos Costo Amortizado (4)	(3,282)
Activos por Impuestos Diferidos (5)	24,798
Pasivos por Impuestos Diferidos (6)	(2,546)
Resultado integral de acuerdo a NIIF	<u>(8,280)</u>

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

a) Con efectos en resultados

- (1) **Costo Amortizado de Otras Cuentas por Cobrar:** Este efecto se origina como consecuencia de la medición de costo amortizado en cuentas por cobrar lo que determina un gasto por concepto de costo amortizado US\$ 107,921
- (2) **Cuentas por Pagar Costo Amortizado:** Este efecto se origina como consecuencia de la medición de costo amortizado en cuentas por pagar lo que determina un gasto por concepto de costo amortizado US\$ 11,797
- (3) **Anticipo Clientes Costo Amortizado:** Este efecto se origina como consecuencia de la medición de costo amortizado en anticipo clientes lo que determina un ingreso por concepto de costo amortizado US\$ 30,976
- (4) **Prestamos:** Este efecto se origina como consecuencia de la medición de costo amortizado en préstamos lo que determina un gasto por concepto de costo amortizado US\$ 3,282
- (5) **Activos por impuestos diferidos:** Este efecto se origina como consecuencia un ingreso por concepto de impuesto diferido US\$ 24,798
- (6) **Pasivos por impuestos diferidos:** Este efecto se origina como consecuencia un gasto por concepto de impuesto diferido US\$ 2,546

3.3.2 Ajustes significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2011:

No existen diferencias significativas entre el estado del flujo de efectivo presentado según las Niifs y el presentado según las NEC anteriores.

Constructora Calims Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 4 – Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	Diciembre 31, <u>2012</u>	2011 <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
Caja	3,948	1,618	2,854
Banco Produbanco	658	15,668	29,275
Banco Internacional	-	-	969
Banco Pichincha	2,158	3,551	39,816
Banco Produbank	-	2,958	12,537
Banco Machala	<u>-</u>	<u>4,138</u>	<u>1,387</u>
Total	<u>6,764</u>	<u>27,933</u>	<u>86,838</u>

Nota 5 – Cuentas Comerciales por Cobrar y Otras Cuentas por Cobrar

Un resumen de cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2012</u>	2011 <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
Anticipo Proveedores	-	1,160	-
Inmoburgos	330,168	169,556	-
Préstamo Incogres	395,942	461,100	15,370
Contrato Construcción Incogres	-	368,000	-
Otros	-	78	101
Costo Amortizado	<u>(80,193)</u>	<u>(110,301)</u>	<u>(2,381)</u>
Total	<u>645,917</u>	<u>889,593</u>	<u>13,090</u>

Nota 6 – Proyectos

Un resumen de inventarios es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2012</u>	2011 <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
Terreno Tumbaco	95,238	595,238	1'000,000
Proyectos	<u>66,705</u>	<u>730,786</u>	<u>460,275</u>
Total	<u>161,943</u>	<u>1'326,024</u>	<u>1'460,275</u>

Constructora Calims Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 7 – Propiedad Planta y Equipo

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

	Saldo Enero 1, 2011	<u>Ajustes</u>	Saldo Diciembre 31, 2011	<u>Adiciones</u>	<u>Ajustes</u>	Saldo Final 2012
Equipo de Computo	225	-	225	1,427	-	1,652
Maquinaria	386	-	386	-	-	386
Pagina Web	<u>1,890</u>	<u>-</u>	<u>1,890</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,890</u>
Subtotal	2,501	-	2,501	1,427	-	3,928
Depreciación Acumulada	<u>(456)</u>	<u>(348)</u>	<u>(804)</u>	<u>-</u>	<u>(426)</u>	<u>(1,230)</u>
Total	<u>2,045</u>	<u>(348)</u>	<u>1,697</u>	<u>1,427</u>	<u>(426)</u>	<u>2,698</u>

Constructora Calims Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 8 – Otros Activos

Un resumen de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2012</u>	Diciembre 31, <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
Produbanco póliza 41969001	-	-	2,750
Produbanco póliza 41970001	-	-	6,800
Produbanco póliza 55699001	-	-	14,000
Produbanco póliza 60879001	-	13,500	-
Produbanco póliza 55699001	<u>-</u>	<u>13,500</u>	<u>-</u>
Total	<u>-</u>	<u>27,000</u>	<u>23,550</u>

Nota 9 – Prestamos Corto Plazo

Un resumen de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2012</u>	Diciembre 31, <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
Produbank 101001418700	180,000	180,000	180,000
Produbank 1010046273002	-	140,000	170,000
Produbank 49288000	<u>-</u>	<u>100,000</u>	<u>130,000</u>
Total	<u>180,000</u>	<u>420,000</u>	<u>480,000</u>

Nota 10 – Cuentas Comerciales y Otras por Pagar

Un resumen de las obligaciones a corto plazo es como sigue:

	<u>2012</u>	Diciembre 31, <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
Soto Marcelo	-	50,000	-
Court Lionel	-	50,000	50,000
Carlos Greene	-	50,000	-
Los Alerces	-	-	209,970
Otras Cuentas por Pagar	-	910	600
Anticipo Clientes	440,042	1'465,475	575,039
Costo Amortizado	<u>(53,039)</u>	<u>(11,397)</u>	<u>(23,196)</u>
Total	<u>387,003</u>	<u>1'604,988</u>	<u>812,413</u>

Constructora Calims Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 11 – Prestamos Largo Plazo

El resumen de pasivos acumulados es como sigue:

	Diciembre 31,	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Prestamos Court Lionel	-	830
Prestamos Soto Hurtado	-	6,674
Prestamos Carlos Greene	-	830
Costo Amortizado	<u>-</u>	<u>(681)</u>
Total	<u>-</u>	<u>29,241</u>

Nota 12 – Impuestos

12.1 Activos y pasivos del año corriente

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31,	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activos por impuesto corriente:		
Crédito tributario	7,501	-
Anticipo de Impuesto a la Renta	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>7,501</u>	<u>9,015</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la Renta por Pagar	1,146	12,572
Impuesto a las ventas por Pagar y Retenciones IVA	612	3,174
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>1,832</u>	<u>1,482</u>
Total	<u>3,590</u>	<u>20,248</u>

Constructora Calims Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

12.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

El gasto del impuesto a la renta incluye:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gasto del impuesto corriente	22,628	19,422
(Ingreso) Gasto por impuestos diferidos	<u>(9,813)</u>	<u>69,772</u>
Total gasto de impuestos	<u>12,815</u>	<u>89,194</u>

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad grabable es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad del Ejercicio	54,481	80,914
<u>Menos:</u>		
15% Participación a trabajadores	-	-
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	<u>43,904</u>	<u>17</u>
Base imponible para el impuesto a la renta	98,385	80,931
(A) Anticipo calculado	21,478	9,191
(B) Impuesto a la renta causado	<u>22,628</u>	<u>19,422</u>
Impuesto a la renta (mayor entre A y B)	22,628	19,422
<u>Menos:</u>		
Anticipo Impuesto a la Renta	21,478	4,800
Retenciones en la fuente	<u>4</u>	<u>2,050</u>
Impuesto a la Renta	<u>1,146</u>	<u>12,572</u>

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias. La facultad de las autoridades tributarias para revisar las declaraciones de impuesto a la renta hasta el ejercicio 2009 aún no ha prescrito.

Constructora Calims Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

12.3. Saldos del impuesto diferido

Los movimientos de activos (pasivos) por impuestos diferidos fueron como sigue:

	Saldos al comienzo <u>del año</u>	Reconocido en los <u>resultados</u>	Reconocido o en otro resultado <u>integral</u>	Reconocido directamente en el <u>patrimonio</u>	Saldos al fin <u>del año</u>
Año 2012					
<i>Diferencias temporarias:</i>					
Otras cuentas por cobrar (costo amortizado)	25,369	-	(7,727)	-	17,642
Anticipos de Clientes	(26,431)	-	14,763	-	(11,668)
Cuentas por Pagar (Costo Amortizado)	(2,621)	-	2,621	-	-
Préstamos (Costo Amortizado)	<u>(157)</u>	<u>-</u>	<u>157</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>(3,840)</u>	<u>-</u>	<u>9,814</u>	<u>-</u>	<u>5,974</u>

	Saldos al comienzo <u>del año</u>	Reconocido o en los <u>resultados</u>	Reconocido en otro resultado <u>integral</u>	Reconocido directamente en el <u>patrimonio</u>	Saldos al fin <u>del año</u>
Año 2011					
<i>Diferencias temporarias:</i>					
Otras Cuentas por Cobrar (costo amortizado)	571	-	24,798	-	25,369
Anticipos de Clientes (Costo Amortizado)	(20,146)	-	(6,285)	-	(26,431)
Cuentas por Pagar (Costo Amortizado)	(5,567)	-	2,946	-	(2,621)
Préstamos (Costo Amortizado)	<u>(951)</u>	<u>-</u>	<u>794</u>	<u>-</u>	<u>(157)</u>
Total	<u>(26,093)</u>	<u>-</u>	<u>22,253</u>	<u>-</u>	<u>(3,840)</u>

Constructora Calims Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

12.4. Aspectos Tributarios del Código de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios.

La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2012 la Compañía no efectuó para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos.

Nota 13 – Patrimonio

13.1. Capital Social

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el capital social es de US\$ 3,000 y está constituida por mil acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 de valor unitario.

13.2. Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que se transfieran a la reserva legal, por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 20% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no esta sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

13.3. Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no esta disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

Nota 14 – Ingresos Operacionales

Un resumen de los ingresos operacionales es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Venta inmueble	2'297,873	813,166
Transporte Materiales	104,550	487,060
Materiales y Gastos Generales	<u>151,731</u>	<u>648,962</u>
Total	<u>2'554,154</u>	<u>1'949,188</u>

Constructora Calims Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 15 – Costo por su Naturaleza

Un resumen de los costos reportados en los estados financieros es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Materiales	210,513	398,842
Contratistas	528,114	658,987
Otros Gastos de Construcción	142,657	189,435
Transporte de Materiales	82,667	-
Costo de Ventas Terreno	500,000	404,761
Contrato de Construcción Incogres	230,250	-
Contrato de Construcción Incogres Transporte	<u>534,513</u>	<u>-</u>
Total	<u>2'228,714</u>	<u>1'652,025</u>

Nota 16 – Gastos de Operación

Un detalle de gasto de operación por su naturaleza es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gastos de Administración:		
Comisiones	4,545	39,888
Honorarios	72,576	39,200
Arriendos	7,200	7,200
Impuestos	42,235	7,665
Gastos Legales	342	502
Depreciaciones	426	348
Servicios Contables	13,444	10,959
Publicidad y Propaganda	228	-
Contribuciones y Suscripciones	1,954	1,310
Honorarios Auditoria	2,400	2,400
Agasajos Empleados	-	1,000
Crédito Fiscal no Utilizado	39,074	61,372
Utiles/suministros de oficina	2,037	1,564
Servicios básicos	5,136	9,069
Vigilancia	-	800
Mantenimiento Equipo de Oficina	450	57
Varios	<u>92</u>	<u>78</u>
Total	<u>192,139</u>	<u>183,412</u>

Constructora Calims Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gastos Financieros:		
Gastos Bancarios	1,416	8,494
Intereses Bancarios	29,339	25,802
Intereses a Terceros	<u>6,560</u>	<u>-</u>
Total	<u>37,315</u>	<u>34,296</u>

Nota 17 – Otros Ingresos y Otros Egresos

Un resumen de otros ingresos y otros egresos es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Intereses Ganados	2,384	1,475
Otros Ingresos	<u>30,122</u>	<u>-</u>
Subtotal	32,506	1,475
Intereses y Multas	(10)	(16)
Otros gastos	<u>(74,001)</u>	<u>-</u>
Subtotal	(74,011)	(16)
Total	<u>(41,505)</u>	<u>1,459</u>

17.1 *Compensación del personal clave de la gerencia*

La remuneración y/o compensación pagada al personal clave de gerencia que tiene la autoridad y responsabilidad de planificar, dirigir y controlar las actividades de la Compañía de manera directa o indirecta durante el año 2012 fue de US\$ 36,000 (US\$ 9,000 en el año 2011).

Nota 18 – Hechos Occurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Nota 19 – Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Administración, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.