

**VIDAL
CONSTRUCCIONES
CIA. LTDA.**

**Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013**

**Junto con el informe de los
auditores independientes**

VIDAL CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

...31 de diciembre del...
2012
(En U.S. dólares)

	Beneficios a corto plazo		Beneficios definidos largo plazo	
	63,304	2,015	65,318	64,722
	63,939	783		

La compensación de los directores y ejecutivos clave es determinada con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

NOTA 24 - CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre del 2013 la Compañía no reporta contingencias que puedan afectar a los estados financieros.

NOTA 25 - HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO
SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros (29 de abril del 2014) 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.

NOTA 26 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 29 de abril del 2014 y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Socios sin modificaciones.

Arg. Santiago Vidal Romo
Gerente General

Gabriela Cajamarca
Contadora General

..31 de Diciembre del..
2013
2012
(En U.S. dólares)

<i>Gastos de administración</i>		
Sueldos, salarios y otras remuneraciones	175,705	136,313
Aportes a la seguridad social	32,667	25,570
Beneficios sociales	25,769	18,783
Beneficios a largo plazo	17,662	10,556
Honorarios, comisiones personas naturales	1,080	25,366
Mantenimiento y reparaciones	318	412
Combustibles	1,105	675
Lubricantes	1,636	2,778
Seguros y reaseguros	239	1,169
Transporte	610	132
Gastos de gestión	568	344
Gastos de viaje	2	21
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	257	30
Otros	29,333	26,208
	286,951	248,357

NOTA 23 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los principales saldos y transacciones realizadas durante los años 2013 y 2012 con partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con socios y/o accionistas comunes, socios y funcionarios

(Ver página siguiente)

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

- (1) Ver Nota 5
- (2) Ver Nota 6
- (3) Ver Nota 9
- (4) Ver Nota 13
- (5) Ver Nota 17
- (6) Ver Nota 16

NOTA 22 - DETALLE DE COSTOS Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN POR SU NATURALEZA

Un detalle de los costos, fue como sigue:

..31 de Diciembre del..
2013
(En U.S. dólares)

Costos		
Mano de obra directa	513,811	265,915
Materiales de construcción	950,436	341,111
Costos indirectos	503,898	193,352
Terrenos	257,679	119,949
Otros	540	-
	<u>2,226,364</u>	<u>920,326</u>

Un detalle de los gastos, fue como sigue:

(Ver página siguiente)

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

VIDAL CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

Básicamente las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por clientes de los proyectos inmobiliarios de conjuntos habitacionales. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

La Compañía no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas con ningún cliente.

iii.

Riesgo de liquidez.- La Gerencia de la Compañía tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo inversiones a corto plazo y monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales.

iv.

Riesgo de capital.- La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía revisa la estructura de capital sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, la gerencia considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía no mantiene deudas con bancos privados, pero sí con partes relacionadas.

Categorías de instrumentos financieros-

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía como sigue:

	..31 de diciembre del.	2013	2012	...01 de enero del.
			(En U.S. dólares)	
Activos financieros				
Costo amortizado:				
Efectivo y equivalente de efectivo	(1)	65,341	70,469	203,834
Cuentas comerciales por cobrar	(2)	1,585,873	516,239	858,743
Otras cuentas a cobrar	(3)	56,330	155,127	89,930
		<u>1,707,544</u>	<u>741,834</u>	<u>1,152,507</u>
Pasivos financieros				
Costo amortizado:				
Acreedores comerciales	(4)	1,289,057	683,492	493,172
Préstamos por pagar socios	(5)	969,578	1,616,208	1,536,546
Otras por pagar	(6)	1,003,740	51,966	126,266
		<u>3,262,376</u>	<u>2,351,665</u>	<u>2,155,984</u>

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

Efecto de aplicación de NIIF

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

NOTA 20 - PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2013, no superaron el importe acumulado mencionado.

NOTA 21 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Gestión de riesgos financieros- En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la administración de la Compañía medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una categorización y cuantificación de estos riesgos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

i. Riesgo en las tasas de interés.- La Compañía no se encuentra expuesta a riesgos en tasas de interés debido a que mantiene préstamos bancarios y de partes relacionadas a tasas de interés fijo.

ii. Riesgo de crédito.- El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado la política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

Los movimientos de la provisión por desahucio, fueron como sigue:

...31 de diciembre del...
2013
2012
(En U.S. dólares)

Saldo inicial	4,352	2,378
Costo de los servicios del período corriente	3,337	1,845
Costos por intereses	275	170
Reversión de reserva ex trabajadores	(955)	(42)
Saldo final	7,009	4,352

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2013 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual, fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se registran en otro resultado integral.

La tasa de descuento utilizada para los cálculos de valor presente de beneficios definidos fue del 4%.

NOTA 19 - PATRIMONIO

Capital social

Al 31 de diciembre del 2013 el capital social está representado por 10,400 participaciones, cada una tiene un valor nominal de US\$1 dólar de los Estados Unidos de América.

Reservas Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

[illegible]

La compañía mantiene dos planes de beneficios definidos que cubren sustancialmente a todos sus empleados, un resumen de estas obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

1. Jubilación patronal

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinticinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En el caso del trabajador que hubiere cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo, continuada o interrumpidamente, tendrá derecho a la parte proporcional de la jubilación patronal, de acuerdo con las normas de ese Código.

Los movimientos en el valor presente de la obligación jubilación patronal, fueron como sigue:

...31 de diciembre del...

Saldo inicial	13,529	4,541
Costo de los servicios del periodo corriente	14,325	8,711
Costos por intereses	928	534
Reversión de reserva ex trabajadores	(5,246)	(258)
Saldo final	23,535	13,529

1. Bonificación por desahucio

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

VIDAL CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(1) Corresponden a valores entregados por los clientes en los plazos y valores convenidos los que serán liquidados una vez se proceda con la entrega de las unidades familiares, casas, departamentos o terrenos.		
NOTA 16 - OTROS PASIVOS CORRIENTES		
	<u>3,436,694</u>	<u>3,016,295</u>
		<u>2,099,159</u>

Un resumen de los otros pasivos corrientes es como sigue:

	2013	2012	2012
..31 de Diciembre del..			del..
...01 de enero			
(En U.S. dólares)			
Seguridad social	14,840	10,737	3,380
Empleados	29,247	126	-
Otras cuentas por pagar	49,851	13,404	18,096
Préstamos varios por pagar	953,890	38,562	108,170
(1)	<u>1,047,827</u>	<u>62,829</u>	<u>129,646</u>

(1) Corresponde a préstamos varios por pagar a las partes relacionadas. Ver Nota 23.

NOTA 17 - OBLIGACIONES CON LOS SOCIOS

Un resumen de las obligaciones es como sigue:

...31 de diciembre del...	2013	2012	...01 de enero del...
	(En U.S. dólares)		
Préstamos por pagar a los socios	969,578	1,616,208	1,536,546
(1)	<u>969,578</u>	<u>1,616,208</u>	<u>1,536,546</u>

(1) Ver Nota 23.

NOTA 18 - OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de las obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

(Ver página siguiente)

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

NOTA 14 - PASIVOS ACUMULADOS

Un resumen de los pasivos acumulados como sigue:

	2013	2012	2012
..31 de Diciembre del..	2013	2012	2012
(En U.S. dólares)			
Participación a trabajadores	20,861	18,447	14,824
Beneficios sociales	14,144	17,628	13,420
	<u>35,005</u>	<u>36,075</u>	<u>28,244</u>

Participación trabajadores
De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar de las utilidades anuales de la Compañía en un 15%.

Los movimientos de la provisión participación a trabajadores, fueron como sigue:

	2013	2012	2012
..31 de Diciembre del...	2013	2012	2012
(En U.S. dólares)			
Saldo inicial	18,447	14,824	
Provisión del año	20,861	18,447	
Pagos efectuados	(18,447)	(14,824)	
Saldo final	<u>20,861</u>	<u>18,447</u>	

NOTA 15 - ANTICIPO DE CLIENTES

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

	2013	2012	2012
..31 de Diciembre del..	2013	2012	2012
(En U.S. dólares)			
Anticipo de clientes	3,436,694	3,016,295	2,099,159

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

(Ver página siguiente)

...31 de diciembre del...
2013
2012
...01 de enero del...
2012
(En U.S. dólares)

Obligaciones bancarias	(1)	663,039	17,775	-	-
Intereses bancarios					
		680,815	-	-	-

(1) Corresponde a préstamos obtenidos del Banco de Machala, cuyo detalle es el siguiente:

Obligación	Organigmento	Monto	Interés Nominal	Plazo	Vencimiento
13090658-00	31/07/2013	200,000	9.75%	177 días	24/01/2014
13090716-00	29/08/2013	200,000	9.75%	147 días	23/01/2014
13090801-00	27/09/2013	200,000	9.75%	119 días	24/01/2014
13090964-00	25/11/2013	100,000	9.75%	60 días	28/01/2014

Estas deudas están garantizadas con certificados de inversión de una parte relacionada.

NOTA 13 - ACREEDORES COMERCIALES

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

Proveedores	...31 de diciembre del... 2013	2012	...01 de enero del... 2012
(1)	115,420	349,061	137,812
Partes relacionadas	1,173,637	334,431	355,360
	1,289,057	683,492	493,172

(1) Ver Nota 23.

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

VIDAL CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Ver página siguiente)

	2013	2012
Saldo inicial, neto	1,130	71,300
Adiciones, neto	612	(58,456)
Depreciación del año	(579)	(11,714)
Saldo final, neto	1,163	1,130

(En U.S. dólares)

NOTA 11 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	2013	2012
...31 de diciembre de...		
...01 de enero del..		

(En U.S. dólares)

Terrenos	984,142	899,018	984,142	899,018
				1,101,500

Los movimientos de propiedades de inversión, fueron como sigue:

...31 de diciembre de...
2013
2012
(En U.S. dólares)

Saldo inicial neto	899,018	1,101,500
Adiciones, neto	85,124	397,518
Transferencia a obras en curso	-	(600,000)
Saldo final, neto	984,142	899,018

NOTA 12 - OBLIGACIONES BANCARIAS

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

VIDAL CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

NOTA 9 - OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	2013	2012	
...31 de diciembre del...	2012	2012	...01 de enero del...
(En U.S. dólares)			
Anticipos a proveedores y contratistas	192,924	432,874	346,693
(2) Anticipos y préstamos a empleados	49,222	150,565	89,930
Otros	7,109	4,562	-
	<u>249,255</u>	<u>588,001</u>	<u>436,623</u>

- (1) Corresponde a valores entregados como anticipo por los materiales y servicios empleados en las obras de construcción.
(2) Incluye anticipos entregados a partes relacionadas. Ver Nota 23.

NOTA 10 - ACTIVOS FIJOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	2013	2012	
...31 de diciembre del...	2012	2012	...01 de enero del...
(En U.S. dólares)			
Vehículos	42,895	45,895	42,895
Maquinaria y equipo	19,923	13,860	63,360
Equipos de computación	2,736	4,239	1,239
Menos:			
Depreciación acumulada	<u>(64,390)</u>	<u>(62,864)</u>	<u>(36,194)</u>
Total	<u>1,163</u>	<u>1,130</u>	<u>71,300</u>

Los movimientos de activos fijos, fueron como sigue:

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

(Ver página siguiente)

Activos por impuestos diferidos	..31 de Diciembre del..		
	2013	2012	...01 de enero del.. 2012
	(En U.S. dólares)		
	5,178	2,976	999
	5,178	2,976	999

Los movimientos del activo por impuestos diferidos, son como sigue:

Año 2013	Diferencias temporarias	Obligaciones por beneficios definidos	Total	Saldos al comienzo del año	Reconocido en resultados	Saldos al fin del año
				(En U.S. dólares)		
				comienzo del año	resultados en	al fin del año
				2,976	2,201	5,178
				2,976	2,201	5,178

Año 2012	Diferencias temporarias	Obligaciones por beneficios definidos	Total	Saldos al comienzo del año	Reconocido en resultados	Saldos al fin del año
				(En U.S. dólares)		
				comienzo del año	resultados en	al fin del año
				2,976	2,201	5,178
				2,976	2,201	5,178

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22%, para el 2013, sobre las utilidades sujetas a distribución y del 13%, sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Las declaraciones de impuestos susceptibles de revisión corresponden a las de los años 2011 al 2013.

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

VIDAL CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

	2013	2012	
<i>Activos por impuestos corrientes</i>			
Crédito tributario IVA	82,395	96,544	107,357
Crédito tributario IR	7,199	7,484	32,748
	<u>89,594</u>	<u>104,029</u>	<u>140,105</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes</i>			
Impuesto a la renta por pagar	-	-	20,160
Impuesto al Valor agregado - IVA por pagar y retenciones del IVA	18,036	918	4,325
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	6,468	2,092	5,285
	<u>24,503</u>	<u>3,009</u>	<u>29,771</u>

(En U.S. dólares)

...01 de
enero del..
2012

..31 de Diciembre del..

2012

2013

Impuesto a la renta reconocido en los resultados.- Una conciliación entre la utilidad según los estados financieros y la base imponible, es como sigue:

..31 de Diciembre del..
2013
2012
(En U.S. dólares)

Utilidad antes de impuesto a la renta	118,212	93,570
Gasto impuesto a la renta a la tasa impositiva vigente	26,007	21,521
Efecto de gastos que no son deducibles al determinar la utilidad gravable	5,015	2,524
Otros partidas conciliatorias	-	2,521
Efectos de diferencias temporarias	(2,201)	(1,977)
Gasto de impuesto a la renta reconocido en los resultados	28,820	24,589

Saldo del impuesto diferido

Un resumen de los impuestos diferidos, es como sigue:

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

VIDAL CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

	INVENTARIOS	
Saldo inicial	6,096	17,853
Castigos	-	(11,757)
Saldo final	6,096	6,096

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	2013	2012
...31 de diciembre del...		
del..		
...01 de enero		

(En U.S. dólares)

Material de construcción	250,480	287,995	187,630
Obras en proceso	4,526,031	3,119,356	1,407,168
	<u>4,776,512</u>	<u>3,407,351</u>	<u>1,594,798</u>

(1)

(1) Ver Nota 2. Un detalle de obras en proceso es como sigue:

	2013	2012
...31 de diciembre del...		
del..		
...01 de enero		

(En U.S. dólares)

Mano de obra	1,216,386	480,800	207,758
Costo directo y materiales	2,240,989	1,832,548	770,308
Costos indirectos	1,068,657	806,007	429,102
	<u>4,526,031</u>	<u>3,119,356</u>	<u>1,407,168</u>

NOTA 8 - IMPUESTOS

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

(Ver página siguiente)

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

VIDAL CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

Como se describe en la Nota 2, la Compañía revisa la vida útil estimada de los activos fijos al final de cada período anual. Durante el año 2013, la administración determinó que la vida útil de los activos fijos debería mantenerse debido al mantenimiento y condiciones del negocio.

NOTA 5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El saldo comprende lo siguiente:

	2013	2012	(En U.S. dólares)
...31 de diciembre del...	2013	2012	del...
...01 de enero			
Fondos rotativos	3,069	125	600
Bancos	62,272	70,344	203,234
	<u>65,341</u>	<u>70,469</u>	<u>203,834</u>

NOTA 6 - CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

	2013	2012	(En U.S. dólares)
...31 de diciembre del...	2013	2012	...01 de
...01 de enero del...			
Clientes	1,472,722	12,958	488,090
Derechos de Cobro	-	391,245	-
Partes relacionadas	(1) 119,247	118,132	388,506
Provisión para cuentas dudosas	(6,096)	(6,096)	(17,853)
	<u>1,585,873</u>	<u>516,239</u>	<u>858,743</u>

(1) Ver Nota 23.

Los movimientos de la provisión para cuentas incobrables, fueron como sigue:

2013
 2012
 (En U.S. dólares)

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

VIDAL CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

Conciliación del Resultado Integral NIIF para Pymes vs. NIIF

Referencia	2012	(En U.S. dólares)
31 de diciembre		
		77,965
		Utilidad de acuerdo a NIIF para Pymes, informado previamente
		Correcciones de devenimientos
		Otros movimientos
		Pérdida de acuerdo a NIIF
		68,981

a) Correcciones de devenimientos: Para la adopción de las NIIF completas, la Compañía ajustó pasivos acumulados.

Ajustes significativos en el Estado de Flujos de Efectivo NIIF para Pymes vs. NIIF

NIIF para Pymes	Anteriores	Previamente Informado	Ajustes por la conversión a NIIF (En U.S. dólares)
			NIIF
Flujos de Efectivo utilizados de actividades de operación	a	(459,009)	14,955
Flujos de Efectivo utilizados provistos en actividades de inversión	a	245,982	(14,956)
Flujos de Efectivo provenientes en actividades de financiamientos		79,662	-
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO			
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		(133,366)	-
Saldo al comienzo del año		203,834	-
Saldo AL FINAL DEL AÑO		70,469	70,469

a) De acuerdo con las NIIF completas, la Compañía, presenta algunos terrenos como propiedades de inversión, los que bajo NIIF para Pymes se presentaban como activos

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

filios; esta reclasificación afectó a la presentación de actividades de operación y de inversión.

NOTA 4 - ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

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:

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Vida útil de activos fijos

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

VIDAL CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

	31 de diciembre 2012	31 de enero.. 2012
	(En U.S. dólares)	
Patrimonio de acuerdo a NIIF para Pymes, informado previamente	194,843	110,709
<i>Ajustes por la conversión NIIF:</i>		
Proveedores	a	(26,264)
Correcciones de devengamientos	b	(9,234)
Diferencias por reservas de beneficios definidos años anteriores	c	(6,919)
Diferencias activos por impuestos diferidos en beneficios	d	999
Definidos años anteriores		(26,264)
Patrimonio de acuerdo a NIIF	153,425	84,445
Patrimonio de acuerdo a NIIF Efecto de adopción de las NIIF completas Diferencias por impuestos diferidos en beneficios Diferencias por reservas de beneficios definidos años anteriores Correcciones de devengamientos Diferencias por reservas de beneficios definidos años anteriores Diferencias por impuestos diferidos en beneficios Definidos años anteriores	(26,264) 999 (6,919) (9,234) (6,919) 999 (26,264)	84,445 (26,264) 999 (6,919) (9,234) (6,919) 999 (26,264)

a) *Ajuste a cuenta de proveedores:* Facturas ya canceladas que no se habían dado de baja.

b) *Correcciones de devengamientos:* Para la adopción de las NIIF completas, la Compañía ajustó pasivos acumulados.

c) *Incremento en el gasto por beneficios definidos:* La Compañía reconoció los costos relacionados con sus planes de pensiones considerando los cargos deducibles. Según las NIIF, los pasivos por planes de pensiones se reconocen considerando suposiciones actuariales. En consecuencia, los pasivos por pensiones han sido reconocidos en su totalidad, con cargo a los resultados acumulados.

d) *Ajuste al gasto impuesto por diferencias temporarias:* Los ajustes relacionados con la transición a las NIIF completas originan diferencias temporarias. De acuerdo con las políticas contables de la Nota 2, la Compañía debe registrar esas diferencias. Los ajustes por el efecto del impuesto a las ganancias diferido se han reconocido de manera coherente con la transacción subyacente con la que se relacionan, en el resultado integral del año.

Estimaciones

Las estimaciones realizadas al 1 de enero del 2012 y al 31 de diciembre del 2012 son coherentes con las estimaciones realizadas para las mismas fechas según las NIIF para Pymes (luego de los ajustes realizados para reflejar cualquier cambio en las políticas contables). Las estimaciones realizadas por la Compañía para determinar estos importes según las NIIF reflejan las condiciones existentes al 31 de diciembre de 2012, la fecha de transición a las NIIF, y al 31 de diciembre de 2013.

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

NOTA 3 - ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2013 son los primeros estados que la Compañía ha preparado de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera. Para los periodos anteriores y hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con las NIIF para Pymes.

Por lo tanto, la Compañía ha preparado estados financieros que cumplen con las NIIF vigentes para los periodos finalizados al 31 de diciembre de 2013 y con posterioridad, junto con la información comparativa correspondiente al 31 de diciembre de 2012 y por el ejercicio finalizado en esa fecha, según se describe en la Nota 2 (Principales políticas contables). Como parte de la preparación de estos estados financieros, el estado de situación financiera de apertura fue preparado al 1 de enero de 2012.

Esta nota explica los principales ajustes realizados por la Compañía para reexpresar el estado de situación financiera al 1 de enero de 2012 y los estados financieros anteriormente publicados al 31 de diciembre de 2012, y por el ejercicio finalizado en esa fecha, todos ellos emitidos anteriormente de acuerdo con las NIIF para Pymes.

Conciliación del Estado de Situación Financiera y el Patrimonio NIIF para Pymes vs. NIIF

La variación del patrimonio bajo Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes a Normas Internacionales de Información Financiera a la fecha de transición 01 de enero de 2012 y al 31 de diciembre de 2012, se muestra en el estado de evolución del patrimonio.

El efecto total en utilidades retenidas se muestra a continuación:

(Ver página siguiente)

VIDAL CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

pasivos financieros y otros contratos dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición o NIIF 9 Instrumentos Financieros y que las referencias a activos financieros y pasivos financieros en los párrafos 48-51 y 53-56 deberían ser leídas como aplicando a todos los contratos dentro del alcance de y contabilizados de acuerdo con, la NIC 39 o la NIIF 9, independientemente de si alcanzan a las definiciones de activos financieros o pasivos financieros en la NIC 32 Instrumentos Financieros Presentación.

NIC 40 Propiedades de Inversión

La modificación a esta norma aclara ciertos criterios, y apela al juicio profesional, para poder clasificar la adquisición de una propiedad, como propiedad de inversión o propiedad ocupada por su dueño, en transacciones de adquisición directa o que implican a la NIIF 3 Combinaciones de Negocio. Las bases de medición deberían hacerse propiedad por propiedad y se sugiere el uso del modelo del valor razonable, bajo una aplicación prospectiva.

La administración de la Compañía, estima que la adopción de normas, emiendas e interpretaciones, antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

Otras normas emitidas pero que aún no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía y que la gerencia de la Compañía prevé que no le serán aplicables en el futuro, se resumen como sigue:

NIIF	Título	Fecha de Vigencia
------	--------	-------------------

NIC 19	Beneficios a empleados: Beneficios definidos – Aportaciones de empleado	Julio 1, 2014
NIC 27	Estados financieros separados	Enero 1, 2014
NIC 32	Clasificación de los criterios de compensación de activos y pasivos financieros	Enero 1, 2014
NIC 34	Información financiera interna	Enero 1, 2014
NIC 36	Deterioro de Activos-Revelaciones del importe recuperable para activos no financieros	Enero 1, 2014
NIC 39	Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Novación	Enero 1, 2014
NIIF 10	Estados financieros consolidados	Enero 1, 2014
NIIF 12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades	Enero 1, 2014

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

Para calificar como una entidad de inversión, se requiere que la Entidad:

- Obtenga fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones
- Compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para generar retornos mediante la apreciación de capital, ingresos por inversiones, o ambos,
- Medir y evaluar el desempeño sustancialmente de todas sus inversiones con base en el valor razonable

La administración estima que las modificaciones a entidades de inversión no tendrán algún efecto sobre los estados financieros adjuntos.

Modificaciones a la NIC 32, Compensación de Activos y Pasivos Financieros

Las modificaciones a la NIC 32 aclaran la aplicación de los requerimientos existentes sobre la compensación de activos financieros y pasivos financieros. En específico, las modificaciones aclaran el significado de “tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos” y “tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente”.

NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La modificación a esta norma, permite a un adoptante por primera vez que elige aplicar tempranamente una nueva NIIF, se aplicará a lo largo de todos los periodos presentados en su primer estado financiero NIIF en una base retrospectiva, a menos que la NIIF 1 provea una exención o una excepción que permita o requiera otra manera. Esta modificación no tendrá efecto en los presentes o futuros estados financieros de la Compañía.

NIIF 3 Combinaciones de Negocios

La modificación aclara que esta norma no aplica para la contabilidad de la formación de un negocio conjunto.

NIIF 13 Medición al Valor Razonable

La modificación al párrafo 52 “Aplicación de activos financieros y pasivos financieros con posiciones de compensación en riesgos de mercado o riesgo de crédito de contraparte”, de esta norma aclara que la excepción en el párrafo 48 aplica solo a activos financieros, y

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

iii. **Baja de un pasivo financiero**

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

1.20. Partidas excepcionales –

Las partidas excepcionales se presentan por separado en los estados financieros cuando es necesario para proporcionar una comprensión adicional del rendimiento financiero de la Compañía.

1.21. Normas internacionales emitidas aún no vigentes –

A continuación se enumeran las normas internacionales emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía. Un resumen de las Normas emitidas que la compañía razonablemente prevé que resultarán aplicables en el futuro son las siguientes:

NIIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y medición.

La Norma tiene vigencia para los periodos anuales que se inician a partir del 1 de enero de 2015.

CINIIF 21 Gravámenes

Emitida en mayo de 2013. Define un gravamen como una salida de recursos que incorpora beneficios económicos que se impuesta por el Gobierno a las entidades de acuerdo con la legislación vigente. Indica el tratamiento contable para un pasivo para pagar un gravamen si ese pasivo está dentro del alcance de NIC 37. Trata acerca de cuándo se debe reconocer un pasivo por gravámenes impuestos por una auditoría pública para operar en un mercado específico. Propone que el pasivo sea reconocido cuando se produzca el hecho generador de la obligación y el pago no pueda ser evitado. El hecho generador de la obligación puede ocurrir a una fecha determinada o progresivamente en el tiempo. Su adopción anticipada es permitida.

Modificaciones a la NIIIF 10 e NIIIF 12 e NIC 27, Entidades de inversión

Las modificaciones a la NIIIF 10 definen una entidad de inversión y requieren que la Entidad cumpla con la definición de una entidad de inversión para efectos de no consolidar sus subsidiarias sino valuarlas a valor razonable con cambios en resultados, tanto en los estados financieros consolidados como en los separados.

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina con cargo a la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

iii. Baja de un activo financiero

La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiriere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

i. Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantiene únicamente pasivos financieros medidos al costo amortizado.

ii. Pasivos financieros medidos al costo amortizado

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

1.19. Instrumentos financieros: reconocimiento inicial y medición posterior -

Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación 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, y 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.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar. 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, la Compañía mantiene básicamente y cuentas por cobrar.

i. Cuentas por cobrar

Las 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 las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

ii. Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero se considera deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral y las garantías, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

- 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;

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

ii. Venta de honorarios de construcción:

Los ingresos por honorarios, con base en el avance de obra de los contratos, mediante la emisión de facturas.

1.16. 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.

1.17. Ingresos y gastos financieros -

Se registran en los resultados de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

1.18. 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, contemplen 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.

cierto que se recibirá el reembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

1.14. Beneficios a los empleados

i. Beneficios definidos: jubilación patronal y Desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) a cargo de la Compañía, es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con base en un estudio actuarial practicado por un profesional independiente.

Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en su totalidad en el otro resultado integral en el periodo en el que ocurren. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados.

ii. Participación a trabajadores

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

1.15. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias –

Los ingresos corresponden a la venta de unidades familiares, casas o departamentos, que son registrados cuando se realizan, previa la liquidación de los anticipos recibidos conforme los plazos y valores convenidos y aceptación de los bienes recibidos.

Los ingresos se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el 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.

i. 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;

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden 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 restimación 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.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

iii. 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.

iv. Otros impuestos

Los valores por impuestos al valor agregado por pagar, así como retenciones de impuestos a cuenta de terceros, entre otros, se reconocen dentro de los pasivos por impuestos corrientes.

1.13. 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.

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.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente

Se realizan transferencias a o desde las propiedades de inversión solamente cuando exista un cambio en el uso del activo. Para el caso de una transferencia desde una propiedad de inversión hacia un componente de propiedad, planta y equipo, el costo atribuido tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable del activo a la fecha del cambio de uso. Si un componente de propiedad, planta y equipo se transfiere a una propiedad de inversión, la empresa contabiliza el activo hasta la fecha del cambio de uso de acuerdo con la política contable establecida para las propiedades, planta y equipo.

1.11. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar -

Las cuentas con acreedores 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) si existen, 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 30 días, período que ocasiona que el efecto de traer a costo amortizado sea no significativo.

1.12. Impuesto a la renta -

El gasto por impuesto a la renta es el impuesto a la renta por pagar corriente.

i. 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 de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

ii. 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.

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

iii) Método de depreciación y vidas útiles

El costo de activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos y tasas de depreciación de los activos se revisan a cada fecha de cierre de ejercicio y se ajustan prospectivamente, de corresponder.

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

Vida útil (en años)	
5	Vehículos
10	Maquinaria y equipo
3	Equipos de computación

iv) Retiro o venta de activos fijos

Un componente de activos fijos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados cuando se da de baja el activo.

1.10. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluido los costos de transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden al costo. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión se incluyen en el estado de resultados en el periodo en el que ocurren.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se retira del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el estado de resultados en el periodo en el que el activo fue dado de baja.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar 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.

1.8. Inventarios –

i) Materiales de construcción

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado en el giro normal de los negocios menos todos los costos necesarios para la venta.

ii) Obras en proceso

Registra los costos incurridos en la ejecución de proyectos inmobiliarios. Los inventarios se encuentran registrados al costo histórico y comprenden cargos correspondientes a nómina, honorarios por asesoría técnica, transporte y manutención de personal en el proyecto, gastos legales, gastos por seguros o garantías rendidas, depreciación de equipos y vehículos, arrendos y otros menores.

1.9. Activos fijos-

Maquinaria y equipos y vehículos

Están contabilizados al costo de adquisición. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

i) Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de activos fijos se miden inicialmente por su costo.

El costo de activos fijos 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 y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

ii) Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y/o el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

1.4. Declaración de cumplimiento-

Los estados financieros de **Vidal Construcciones Cia. Ltda.** han sido preparados de conformidad con la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre del 2013, aplicadas uniformemente a todos los periodos que se presentan.

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

1.5. Bases de preparación -

Los estados financieros de la Compañía, comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto para instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio.

Los estados financieros se presentan en dólares y todos los valores se redondean a la unidad más próxima, salvo cuando se indique lo contrario.

1.6. Efectivo y equivalente del 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.

1.7. Cuentas comerciales por cobrar y otras por cobrar -

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no devueltos con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y se reconocen inicialmente a su valor razonable.

El periodo de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 149 días.

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

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

VIDAL CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

NOTA 1 - OPERACIONES

1.1. Constitución

Vidal Construcciones Cia. Ltda., fue constituida en diciembre del 2005 en Quito – Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil en febrero del 2006. Su plazo social concluye en febrero del 2056.

Su domicilio principal está registrado en el Sector de Llano Grande-Quito en el pasaje Andino S/N y García Moreno

1.2. Operaciones

Su objeto social está orientado al diseño, construcción, planificación, supervisión y fiscalización de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, centros comerciales y de cualquier clase de obras arquitectónicas, de ingeniería, de viabilidad, electromagnéticas.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el personal total de la Compañía alcanza 162 y 94 empleados respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía mantiene, como proyecto inmobiliario, el conjunto habitacional “Hiedras” (sector Sangolquí); además, está prestando servicios constructivos para el conjunto habitacional “Alcántara” (sector Marianas) y otras casas particulares en Ibarra.

1.3. Financiamiento de las operaciones

Al 31 de diciembre del 2013 tal como se observa en la Nota 23 a los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene deudas con sus partes relacionadas por US\$2,968,736. Sobre estas deudas no hay establecidas formalmente fechas de vencimiento por lo que son pagaderas cuando la contraparte reclame su cancelación. Por tal motivo, estos pasivos se presentan a su valor nominal sin descuento. La Gerencia estima que en el futuro continuará recibiendo el apoyo financiero de sus partes relacionadas.

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

VIDAL CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (CONTINUACIÓN)
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
 (Expresado en U. S. dólares)

Conciliación entre la utilidad neta y los flujos de operación

Referencia	2013	2012
..31 de Diciembre del..		
a Notas		
2013		
2012		
Resultado integral del año	89,392	68,981
<i>Partidas que no representan movimiento de efectivo</i>	50,260	(348,252)
Ajustes por gasto de depreciación	579	11,714
Ajustes en provisiones de incobrables	-	(11,757)
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	28,820	24,589
Ajustes por gasto por participación trabajadores	20,861	18,447
Ajuste por derechos de cobro	-	(391,245)
<i>Cambios netos en activos y pasivos operativos</i>	(93,229)	(194,693)
Cuentas comerciales por cobrar	✓ 1,069,634	745,507
Inventarios	✓ 1,369,161	(1,812,553)
Activos por impuestos corrientes	✓ 14,435	36,076
Otros activos corrientes	✓ 338,746	(151,378)
Activos por impuestos diferidos	✓ (2,201)	(3,975)
Acreedores comerciales	✓ 605,782	190,570
Pasivos por impuestos corrientes	✓ 7,326	(51,350)
Pasivos acumulados	✓ (21,931)	(10,616)
Anticipos de clientes	✓ 420,399	3,016,295
Otros pasivos corrientes	✓ 984,999	(2,165,976)
Obligaciones por beneficios definidos	✓ 12,664	12,708
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	46,423	(473,964)

Arg. Santiago Vidal Romo
 Gerente General

Gabriela Cajamarca
 Contadora General

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

VIDAL CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
 (Expresado en U. S. dólares)

Referencia
 a Notas
 2013
 2012
 ..31 de Diciembre del..

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Efectivo recibido de clientes y compañías relacionadas			
Efectivo pagado a proveedores y empleados			
Efectivo pagado por impuestos			
Efectivo neto utilizado en actividades de operación			
		2,920,734	2,540,472
		(2,884,388)	(2,991,758)
		10,077	(22,679)
		46,423	(473,965)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Decremento/(incremento) de activos fijos		(612)	58,456
Decremento/(incremento) de propiedades de inversión		(85,124)	202,482
Efectivo neto provisto/(utilizado) en actividades de inversión			
		(85,736)	260,938
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Incremento de obligaciones con los socios a largo plazo		34,185	79,662
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento			
		34,185	79,662
Reducción / (aumento) del efectivo y sus equivalentes			
Efectivo y equivalentes al inicio del año	5	(5,128)	(133,365)
Efectivo y equivalentes al final del año	5	70,469	203,834
		65,341	70,469

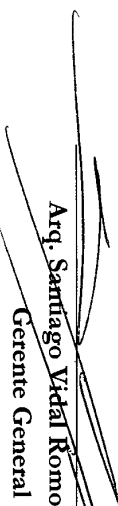
Arg. Santiago Vidal Romo
 Gerente General

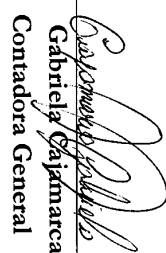
Gabriela Calamarc
 Contadora General

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

VIDAL CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Efectos de aplicación de NIIF</u>	<u>Utilidades Acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2012	10,400	839	(26,264)	99,470	84,445
Resultado integral del año	-	-	-	68,981	68,981
Saldos al 31 de diciembre del 2012	10,400	839	(26,264)	168,450	153,425
Otros movimientos				216	216
Resultado integral del año	-	-	-	89,392	89,392
Saldos al 31 de diciembre del 2013	10,400	839	(26,264)	258,058	243,033


Arg. Santiago Vidal Romo
Gerente General


Gabriela Cajamarca
Contadora General

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

VIDAL CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
 (Expresados en U. S. dólares)

Referencia ...31 de diciembre del...
 a Notas
 2013
 2012

INGRESOS					
Venta de proyectos	2,356,045	1,240,804			
Servicios prestados	270,241	40,894			
	2,626,286	1,281,698			
Costo de ventas	(2,226,364)	(920,326)			
Utilidad bruta	399,921	361,372			
GASTOS					
Gastos de administración	(286,951)	(248,357)			
Utilidad en operación	112,970	113,015			
Gastos financieros, neto	(2,037)	(6,054)			
Otros ingresos, neto	28,140	5,055			
Participación a trabajadores	(20,861)	(18,447)			
Utilidad antes de impuesto a la renta	118,212	93,570			
Impuesto a la renta corriente y diferido	(28,820)	(24,589)			
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	89,392	68,981			

Arq. Santiago Vidal Romo
 Gerente General

Gabriela Cajamarca
 Contadora General

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

La Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de la auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **Vidal Construcciones Cía. Ltda.**, al 31 de diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos

Sin que afecte a nuestra opinión informamos que y tal como se observa en la Nota 23 a los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre del 2013 la Compañía mantiene deudas con sus partes relacionadas por US\$2,968,736. Sobre estas deudas no hay establecidas formalmente fechas de vencimiento por lo que son pagaderas cuando la contraparte reclame su cancelación. Por tal motivo, estos pasivos se presentan a su valor nominal sin descuento. La Gerencia estima que en el futuro continuará recibiendo el apoyo financiero de sus partes relacionadas.

Abadhel Cía. Ltda.
R.N.A.E. No 699
Abril, 29 del 2014

Edison Guzmán Gómez
Licencia 17-3410

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Socios de:

Vidal Construcciones Cia. Ltda.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **Vidal Construcciones Cia. Ltda.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, y los correspondientes estado de resultados integrales, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos a fin de obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos de auditoría que aplicamos dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno de la Compañía que le es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y que las estimaciones contables realizadas por

VIDAL CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INDICE

-	Informe de los auditores independientes, dirigido a los socios
-	Estado de situación financiera
-	Estado de resultados integrales
-	Estado de cambios en el patrimonio
-	Estado de flujos de efectivo
-	Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
Compañía	-	VIDAL CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
NIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
IR	-	Impuesto a la Renta