

GUERRA MUÑOZ CONSTRUCTORA CIA. LTDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
BAJO NIIF PYMES

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

GUERRA MUÑOZ CONSTRUCTORA CIA. LTDA

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
BAJO NIIF PYMES**

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

GUERRA MUÑOZ CONSTRUCTORA CIA. LTDA

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
BAJO NIIF PYMES**

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

INDICE

Balances Generales

Estados de Resultados

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

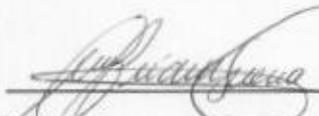
GUERRA MUÑOZ CONSTRUCTORA CIA. LTDA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

31 DE DICIEMBRE DEL 2012, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 1 DE ENERO DEL 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Notas	DICIEMBRE 31.		ENERO 1.
		2012	2011	2011
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	7	3.563	9.412	7.197
Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	8	3.662	2.140	1.970
Inventarios	9	0	90.512	90.512
Anticipos a proveedores		0	448	92
Otros Pagos Anticipados		0	0	0
Total Activos Corrientes		7.225	102.512	99.771
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Cuentas por Cobrar Largo Plazo	8	55.628	59.293	62.783
Propiedad planta y Equipo	10	0	15.394	20.217
Activos por Impuestos Diferidos	16	0	714	714
Total Activos no Corrientes		55.628	75.401	83.714
TOTAL ACTIVO		62.853	177.913	183.485

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


MYRIAM GUERRA
 Gerente General


SANDRA TAMAYO
 Contador

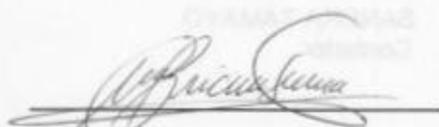
GUERRA MUÑOZ CONSTRUCTORA CIA. LTDA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

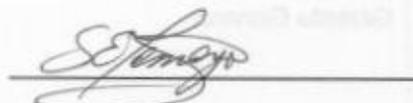
31 DE DICIEMBRE DEL 2012, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 1 DE ENERO DEL 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVO Y PATRIMONIO	Notas	DICIEMBRE 31.		ENERO 1.
		2012	2011	2011
PASIVO CORRIENTE				
Obligaciones Corrientes	11	2.328	56	52
Obligaciones por Financiamiento	12	36.827	135.569	117.276
Provisiones		122	122	120
Fondo de Garantía		0	726	726
Total Pasivos Corrientes		39.277	136.473	118.174
Total Pasivo		39.277	136.473	118.174
PATRIMONIO				
Capital	13	400	400	400
Aportes Futuras Capitalización		75.000	75.000	75.000
Resultados Acumulados		38.600	33.960	10.089
Total Patrimonio		23.576	41.440	65.311
TOTAL		62.853	177.913	183.485

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



MYRIAM GUERRA
Gerente General



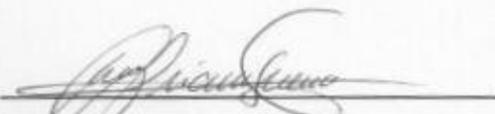
SANDRA TAMAYO
Contador

GUERRA MUÑOZ CONSTRUCTORA CIA. LTDA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
 AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012, CON CIFRAS COMPARATIVAS DEL AÑO
 2011
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2012	2011
INGRESOS OPERACIONALES			
Ingresos por Ventas	14	106.740	8.830
Costo de Ventas	15	93.617	0
Margen		13.123	8.830
GASTOS OPERACIONALES			
De administración	15	23.974	31.540
De venta	15	5.524	0
Financieros, neto		49	44
Otros ingresos / (gastos)		(4.453)	-
Total Gastos Operacionales		25.093	31.585
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos a la Renta		(11.970)	(22.755)
Menos gasto por Impuesto a la Renta			
Corriente	16	540	1.116
Diferido	16	714	
Total Impuesto a la Renta		1.254	1.116
UTILIDAD / (PÉRDIDA) DEL AÑO Y TOTAL			
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		(13.224)	(23.871)

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 MYRIAM GUERRA
 Gerente General


 SANDRA TAMAYO
 Contador

GUERRA MUÑOZ CONSTRUCTORA CIA. LTDA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
 AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012, CON CIFRAS COMPARATIVAS DEL AÑO
 2011
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2012	2011
INGRESOS OPERACIONALES			
Ingresos por Ventas	14	106.740	8.830
Costo de Ventas	15	93.617	0
Margen		13.123	8.830
GASTOS OPERACIONALES			
De administración	15	23.974	31.540
De venta	15	5.524	0
Financieros, neto		49	44
Otros ingresos / (gastos)		(4.453)	-
Total Gastos Operacionales		25.093	31.585
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos a la Renta		(11.970)	(22.755)
Menos gasto por Impuesto a la Renta			
Corriente	16	540	1.116
Diferido	16	714	
Total Impuesto a la Renta		1.254	1.116
UTILIDAD / (PÉRDIDA) DEL AÑO Y TOTAL			
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		(13.224)	(23.871)

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

MYRIAM GUERRA
Gerente General

SANDRA TAMAYO
Contador



MYRIAM GUERRA
Gerente General



SANDRA TAMAYO
Contador

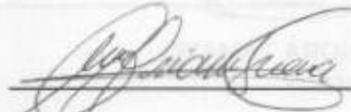
GUERRA MUÑOZ CONSTRUCTORA CIA. LTDA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012, CON CIFRAS COMPARATIVAS DEL 2011
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación		96,397	(2,608)
Cobros procedentes de las Ventas		99,085	8,920
Otros cobros de actividades de operación		11,245	1,765
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(9,090)	(8,947)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(4,843)	(4,345)
Otros pagos por actividades de operación			
Impuesto a la renta			
Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Inversión		15,394	4,823
Adquisición de Propiedad, Planta y Equipo			
Otras entradas (salidas) de efectivo		15,394	4,823
Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación		(117,640)	0
Pagos Prestamos		(117,640)	
Dividendos Pagados			
Incremento (Disminución) neto de Efectivo y Equivalentes de Efectivo		(5,849)	2,215
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al principio del periodo		9,412	7,197
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al final del periodo		3,563	9,412

Continuación...

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 MYRIAM GUERRA
 Gerente General


 SANDRA TAMAYO
 Contador

GUERRA MUÑOZ CONSTRUCTORA CIA. LTDA

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012, CON CIFRAS COMPARATIVAS DEL 2011
(Expresados en dólares estadounidenses)**

... Continuación

	Notas	2012	2011
Ganancia (Pérdida) antes del Impuesto a la Renta		(11,970)	(22,755)
Ajuste por Partidas distintas al efectivo		10,613	17,177
Ajuste por gastos de depreciación y amortización			
Ajuste por gastos en provisiones		(3,105)	0
Ajuste Impuesto a la renta		(1,254)	(1,116)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		14,972	18,293
Cambios en Activos y Pasivos		97,754	2,970
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes		3,491	3,319
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar			
(Incremento) disminución en Inventarios		93,617	0
(Incremento) disminución en Otros Activos		(900)	(356)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales			
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar			
Incremento (disminución) en beneficios empleados		7	5
Incremento (disminución) en otros pasivos		1,538	2
Flujos de Efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		96,397	(2,608)

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


 MYRIAM GUERRA
 Gerente General


 SANDRA TAMAYO
 Contador

NOTA 1: ENTIDAD QUE REPORTA

GUERRA MUÑOZ CONSTRUCTORA CIA LTDA., en adelante la Compañía, se constituyó en la ciudad de Quito, República del Ecuador, el 26 de Octubre de 2007.

Para efectos tributarios, el Registro Único de Contribuyentes es N° 1792112206001

El domicilio principal de la Compañía es en Quito, en la Avenida República del Salvador y Portugal – Edificio Plaza Real 5to Piso.

El objeto social es la construcción y comercialización de viviendas.

Aprobación de los Estados Financieros:

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, que corresponden a los primeros estados financieros bajo NIIF - PYMES de la compañía, han sido aprobados en Junta General de Socios efectuada el 28 de marzo del 2013.

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) sección 10.8 emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, las políticas han sido diseñadas en función a las NIIF – PYMES con fecha de aplicación efectiva para períodos anuales que terminan el 31 de Diciembre de 2012 y han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros

A continuación se describen las principales políticas contables:

2.1 Bases de Preparación de los Estados Financieros

Los presentes estados financieros de GUERRA MUÑOZ CONSTRUCTORA CIA LTDA., constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera PYMES (NIIF - PYMES) emitidas por el IASB (Internacional Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicables de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de la adopción de las NIIF – PYMES y las exenciones adoptadas para la transición a las NIIF - PYMES se detallan en la Nota 4. Adicionalmente, los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del 2012.

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

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

2.2 Transacciones en Moneda Extranjera

Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, principalmente deudas con proveedores del exterior, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados.

2.3 Efectivo y equivalente de efectivo

GUERRA MUÑOZ CONSTRUCTORA CIA LTDA. Considera como efectivo y equivalentes al efectivo los saldos de efectivo mantenido en caja y en cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras inversiones financieras con vencimiento a menos de 90 días.

Las líneas de sobregiros bancarias utilizadas se excluyen para todos los efectos, del efectivo y equivalente de efectivo y se incluyen en los préstamos que devengan intereses en el pasivo corriente del estado de situación financiera.

2.4 Instrumentos Financieros Básicos

2.4.1 Reconocimiento-

GUERRA MUÑOZ CONSTRUCTORA CIA LTDA. Reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera en la fecha que se originan y /o en la fecha de la negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del documento.

2.4.2 Medición inicial-

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

2.4.3 Medición posterior.-

a) **Préstamos y partidas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, GUERRA MUÑOZ CONSTRUCTORA CIA LTDA., presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) **Cuentas por cobrar comerciales (a clientes):** estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes directos por la venta de inmuebles en el curso normal de negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran al costo amortizado aplicando tasas de interés del mercado.

b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, GUERRA MUÑOZ CONSTRUCTORA CIA LTDA., presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) **Proveedores y otras cuentas por pagar:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal del negocio. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 90 días. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integrables bajo el rubro de Gasto por intereses.

(ii) **Obligaciones por Financiamiento:** Son préstamos otorgados por los Socios y se registran a su costo amortizado calculando el interés implícito correspondiente.

2.4.4 Deterioro de activos financieros

GUERRA MUÑOZ CONSTRUCTORA CIA LTDA., establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

2.5 Inventarios

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los inventarios y de los productos vendidos se determina usando el método de promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución.

2.6 Propiedades, planta y equipo

2.6.1 Reconocimiento y Medición:

Las partidas de propiedades, planta y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Las propiedades, plantas y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

Para estos efectos el costo de los elementos de propiedades, planta y equipos comprenderá:

(i). El precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio;

(ii). Todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia;

(iii). La estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, cuando constituyan obligaciones en las que incurre la entidad como consecuencia de utilizar el elemento durante determinado período, con propósitos distintos del de la producción de inventarios durante tal período.

2.6.2 Gastos posteriores

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengado, como costo del ejercicio en que se incurren.

2.6.3 Depreciación

La depreciación comienza cuando los activos están listos para el uso que fueron concebidos, o en condiciones de funcionamiento normal. La depreciación se calcula aplicando métodos lineales sobre el costo de adquisición de los activos menos su valor residual si lo hubiese; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida ilimitada y que, por tanto, no son objeto de depreciación.

Las vidas útiles de los activos se determinan sobre la base de antecedentes técnicos, por tipo de activo. Cabe señalar que tanto las vidas útiles, los métodos de depreciación y los valores residuales si los hubiese son revisados periódicamente.

Los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero (leasing) se clasifican en la categoría al que corresponde el bien arrendado, depreciándose en su vida útil prevista siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad o, cuando éstas son más cortas, durante el plazo del arrendamiento pertinente.

Las vidas útiles estimadas por clase de bienes son las siguientes:

Descripción	Método de Depreciación	Vida Útil (años)	Valor Residual % del Costo Adquisición
Vehículos	Lineal	4	30

2.7 Deterioro de activos no financieros:

a) Inventarios

Los inventarios se evalúan comparando el importe en libros con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida de inventario ha deteriorado su valor, se procederá a reducir el monto del inventario con cargo a los resultados del ejercicio

b) Otros Activos – Incluye Activos Fijos

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para determinar el valor en uso los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan usando una tasa antes de impuesto que refleje las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo o la unidad generadora de efectivo. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en su importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre del 2011 y del 2010 y al 1 de enero del 2010, no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados por función, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso, el impuesto también se reconoce en el patrimonio o en el otro resultado integral.

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la aplicación de la tasa del 24% en el año 2011 y el 23% en el año 2012, aplicable a las utilidades gravables sobre la base de las leyes tributarias ecuatorianas.

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Provisión para impuesto a la renta. – EL Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, indico 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.

2.9 Otros Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo, tales como vacaciones y bonos de décimo tercero y décimo cuarto sueldo y porcentaje de participación de los trabajadores, son medidas en base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee o el beneficio es devengado por el empleado.

Se reconoce una obligación por el monto que se espera pagar bajo el bono en efectivo a corto plazo o los planes de participación de los empleados en las utilidades, debido a que la Compañía posee una obligación legal o constructiva actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

2.10 Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias

Los ingresos provenientes de la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neto de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia objetiva, por lo general en la forma de un acuerdo de venta ejecutado, respecto de que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes son transferidos al comprador, es probable que se reciban los beneficios económicos asociados con la transacción, los costos incurridos y las posibles devoluciones de bienes pueden ser medidos con fiabilidad y la empresa no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos. Si es probable que se otorguen descuentos y el monto de estos puede estimarse de manera fiable, el descuento se reconoce como reducción del ingreso cuando se reconocen las ventas.

Las ventas de bienes se reconocen cuando éstos se han entregado y su propiedad se ha transferido.

2.11 Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos.

Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

NOTA 3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF – PYMES requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. A juicio de la Administración estas estimaciones no tienen un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los estados financieros.

El detalle sobre los juicios críticos utilizados en la aplicación de políticas contables que tienen un efecto más importante sobre el monto reconocido en los estados financieros, es el siguiente:

- a) La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos.
- b) Las vidas útiles y valores residuales de las propiedades, planta y equipo

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que exista nueva información o nuevos acontecimientos que tengan lugar en el futuro que obliguen a modificarlas en próximos periodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros, como lo señala la NIC 8.

NOTA 4. TRANSICION A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA "NIIF – PYMES

Base Legal: La Super-Intendencia de Compañías emitió las Resoluciones números 08.G.DSC. 010 del 20 de noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008 y No. SC.ICI.CPAIFRS.11.01 del 12 de enero de 2011, publicada en Registro Oficial No. 372 de 27 de Enero de 2011 en las cuales determinó el marco legal de implementación y su aplicación a las empresas.

Como se indica en la Nota 2 estos son los primeros estados financieros de la Compañía preparados conforme a las NIIF- PYMES

Las políticas contables establecidas en la Nota 2 se han aplicado en la preparación de los estados financieros para el período anual terminado el 31 de diciembre de 2012, de la información comparativa presentada en estos estados financieros para el período anual terminado el 31 de diciembre de 2011 y en la preparación de un estado de situación financiera inicial con arreglo a las NIIF – PYMES al 1 de enero de 2011 (la fecha de transición de la Compañía).

En la preparación de su estado de situación financiera inicial con arreglo a las NIIF, la Compañía ha ajustado importes informados anteriormente en estados financieros preparados de acuerdo con los PCGA en Ecuador (PCGA anteriores). Una explicación de cómo la transición desde los PCGA anteriores a las NIIF ha afectado la situación financiera y el rendimiento financiero de la Compañía se presenta en las siguientes tablas y las notas que acompañan las tablas.

4.1 Excepciones y exenciones a la aplicación retroactiva de NIIF – PYMES – SECCIÓN 35 - Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - PYMES

Para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las consideraciones detalladas en la sección 35.9 (NIIF – PYMES) y fue tomada de las exenciones de la sección 35.10 la siguiente:

La compañía optó por considerar, para el grupo de Activos fijos llamado "Edificios", el costo atribuido como valor razonable. Utilizó tasaciones efectuadas por expertos independientes calificados.

Al resto de los activos fijos se les asignó como costo atribuido el costo de adquisición neto de la depreciación vigente al 1 de enero de 2011 previo la aplicación de la política de valuación de los activos fijos.

a) Conciliación del Patrimonio Neto

A continuación se presenta la Conciliación del Patrimonio Neto a la fecha de transición, al 01 de enero y al 31 de diciembre de 2011:

	Ref.	31/12/2011	01/01/2011
Total Patrimonio Neto según PCGA Ecuatorianos		1,263	6,841
Pasivos por Interés Implícito	1	42,568	60,861
Inventarios Valor Neto de Realización	2	-3,105	-3,105
Efecto por Impuestos Diferidos	3	714	714
Total efecto de primera adopción a NIIF - Pymes		40,177	58,470
Total Patrimonio Neto según NIIF - PYMES		41,440	65,311

1. La compañía procedió a realizar el cálculo del interés implícito sobre el valor de préstamos de socios desde la aplicación de la política establecida a partir de NIIF - PYMES
2. La compañía procedió a realizar el ajuste del Valor Neto de Realización luego de establecer que el precio de venta menos los costos de comercialización fuera menor que el costo del inventario.
3. La Compañía aplicó Impuestos Diferidos Activos que se consideran posibles de recuperar relacionados con la aplicación del interés implícito que se devengará en los próximos periodos.

a) Conciliación del Estado de Resultados

A continuación se presenta la conciliación del estado de resultados al 31 de diciembre de 2011:

	Ref.	31/12/2011
Estado de resultados según NEC		5.578
Pasivos por Interés Implícito	1	18.293
Resultado según NIF - Pymes		23.871

1. Al 31 de diciembre de 2011 la Compañía ha realizado nuevamente el análisis del interés implícito por lo que procedió a actualizar el saldo contablemente.

a. Conciliación del Estado de Flujo de Efectivo

La Compañía ha optado por el método directo para la presentación del estado de flujo de efectivo, no existiendo diferencias significativas a nivel de flujos de efectivo.

NOTA 5. ADMINISTRACION DE RIESGOS

En el segmento de negocios relacionado con la construcción existe un gran impulso generado por el sector público (IESS y gobierno). Los principales riesgos se relacionan con la capacidad del estado de mantener el modelo económico. Existen las siguientes variables de importancia:

- **Moneda USD:** Un cambio de moneda del dólar americano a una moneda local nacional parece improbable, sin embargo existe cierta incertidumbre generada por parte del círculo presidencial que boga por recuperar la capacidad de realizar política monetaria.
- **Precio del Petróleo:** La dependencia económica del país al precio del petróleo se mantiene desde varios años atrás. Se ha vivido una bonanza petrolera gracias al nivel internacional del precio. Sin embargo la sostenibilidad de dichos precios en el mediano plazo es incierto.
- **Tasas de Interés e Inflación:** El país ha vivido un período de inflación controlada desde los primeros años de la dolarización (año 2000). Existe un mercado bancario con tasas de interés competitivas

NOTA 6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	al 31 de Diciembre 2012		al 31 de Diciembre 2011		al 1 de Enero 2011	
	corriente	no corriente	corriente	no corriente	corriente	no corriente
Activos Financieros medidos al Costo	3.563		9.412		7.197	
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3.563		9.412		7.197	
Activos Financieros medidos al Costo Amortizado	3.662	55.628	2.140	59.293	1.970	62.783
Cuentas por cobrar Comerciales	3.662	55.628	2.140	59.293	1.970	62.783
total Activos Financieros	7.225	55.628	11.552	59.293	9.167	62.783
Pasivos Financieros medidos al Costo Amortizado	36.827	0	135.569	0	117.276	0
Préstamos Financieros	36.827		135.569		117.276	
total Pasivos Financieros	36.827	0	135.569	0	117.276	0

Valor Razonable de Instrumentos Financieros

El valor en libros de cuentas por cobrar comerciales, y préstamos financieros, corresponde al costo amortizado por la aplicación correspondiente de las tasas de interés.

NOTA 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Los saldos que se muestran en el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de Enero de 2011, como efectivo y equivalentes de efectivo se componen de lo siguiente:

	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
Efectivo en caja	200	200	200
Bancos Locales	3.363	9.212	6.997
Total efectivo y equivalente de efectivo	3.563	9.412	7.197

NOTA 8. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES:

Un resumen de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de Enero de 2011, es el siguiente:

Composición:

	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
Cientes Locales Corriente	3.662	3.488	3.318
Estimación por deterioro de cuentas de cobro dudoso	0	-1.348	-1.348
Cientes Locales Largo Plazo			
Cuentas por cobrar comerciales, neto	55.628	59.293	62.783
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	59.291	61.433	64.753

El siguiente es el movimiento de la estimación por deterioro de cuentas de cobro dudoso:

	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
Saldo al inicio del año	-1,348	-1,348	-1,348
Bajas	1,348	0	
Provisión (-), disminución (+)		0	0
Saldo al final del año	0	-1,348	-1,348

NOTA 9. INVENTARIOS

Los inventarios se valorizan de acuerdo a lo indicado en Nota 2.5, e incluyen lo siguiente:

	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
Conjunto Amelia	0.00	93,617	93,617
Provisión Valor Neto de Realización	0.00	-3,105	-3,105
Total	0.00	90,512	90,512

NOTA 10. ACTIVOS FIJOS

A continuación se presenta el detalle de propiedades y equipos durante los años terminados el 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011:

Saldos de Propiedades Plantas y Equipos

Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Saldo	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
Vehículos	0	15,394	20,217
Total Saldo	0	15,394	20,217
Total Clases de Propiedades, Planta y Equipo - Costo Adquisición			
Vehículos	0	24,115	24,115
total Costo Adquisición	0	24,115	24,115
Clases de Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor			
Vehículos	0	-8,721	-3,898
total Depreciación Acumulada	0	-8,721	-3,898

Movimientos en Propiedades, Plantas y Equipos

El movimiento de propiedades, planta y equipos durante los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 se detalla a continuación:

Cifras en USD Al 31.12.2011	Vehículos
Saldo Inicial al 1 de Enero 2011	
Costo Histórico	24.115
Depreciación Acumulada	-3.898
Valor en Libros al 1 de enero 2011	20.217
Movimiento 2011	
Gasto por Depreciación	-4.823
Ajustes y reclasificaciones	
Movimiento Neto del año 2011	-4.823
al 31 de Diciembre 2011	
Costo Histórico	24.115
Depreciación Acumulada	-8.721
Valor en Libros al 31 de diciembre 2011	15.394
Movimiento 2012	
Adiciones	
Bajas	-24.115
Depreciación Acumulada por Bajas	12.104
Gasto por Depreciación	-3.383
Movimiento Neto del año 2012	-15.394
al 31 de Diciembre 2012	
Valor en Libros al 31 de diciembre 2011	0

NOTA 11: PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El siguiente es un resumen de cuentas comerciales y otras por pagar al 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre 2011 y 1 de Enero 2011:

Cuentas comerciales y otras por pagar	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
Obligaciones Corrientes	2.328	56	52
Otras		0	0
Total cuentas comerciales y otras por pagar	2.328	56	52

Las obligaciones corrientes básicamente corresponden a impuestos que se liquidan al siguiente mes con el pago de los mismos.

NOTA 12. OBLIGACIONES POR FINANCIAMIENTO

Las Obligaciones por financiamiento corresponden básicamente a obligaciones con socios que al 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre 2011 y 1 de Enero 2011 son las siguientes:

Obligaciones por Financiamiento	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
Obligaciones por Financiamiento	65.137	178.137	178.137
Valuación Intereses Implícito	-28.310	-60.861	-42.568
Total Obligaciones por Financiamiento	36.827	117.276	135.569

Con base a la implementación de las NIIF, la compañía realizó el cálculo considerando el valor presente de los pagos futuros posibles.

NOTA 13. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2012, el capital suscrito y pagado es USD\$ 400,00 participaciones nominativas de un dólar cada una. Todas las acciones están íntegramente suscritas y pagadas, teniendo los mismos derechos y obligaciones.

NOTA 14: INGRESO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS

De acuerdo a la política contable indicada en Nota 2.10 los ingresos ordinarios reconocidos en los períodos terminados 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre 2011 y 1 de Enero 2011 se detallan a continuación:

Clases de Ingresos Ordinarios	31/12/2012	31/12/2011
Ingresos por Ventas	95.000	
Intereses Ganados	3.060	3.230
Ariendo de Bienes Inmuebles	1.216	960
Otros ingresos	726	4.640
Total Ingresos Ordinarios	100.002	8.830

NOTA 15. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gasto operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 son los siguientes:

2012	Costo de Ventas	Gastos Administrativos	Gastos de Venta	Total
Compra de Producto Terminado	-93,617			-93,617
Comisión por Ventas			4,000	4,000
Gastos del Personal		3,539		3,539
Beneficios sociales		1,312		1,312
Honorarios				0
Interés implícito		14,258		14,258
Depreciaciones		3,383		3,383
Otros		1,482	1,524	3,006
total	-93,617	23,974	5,524	-64,120
2011	Costo de Ventas	Gastos Administrativos	Gastos de Venta	Total
Compra de Producto Terminado				0
Gastos del Personal		3,168		3,168
Beneficios sociales		1,177		1,177
Honorarios				0
Interés implícito		18,293		18,293
Depreciaciones		4,823		4,823
Otros		4,080		4,080
total	0	31,540	0	31,540

NOTA 16: IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

Situación Fiscal:

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los años 2009 al 2012 están sujetos a una posible fiscalización. Nunca el Servicio de Rentas Internas ha iniciado procesos de revisión o fiscalización a la empresa.

Conciliación Tributaria Contable

Determinación del Impuesto a la Renta	31/12/2012	31/12/2011
	USD	USD
Pérdida del año	-11,970	-4,461.77
Gastos No Deducibles	11,153	18
Base Tributaria (Pérdida)	-817	-4,444

IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

El análisis de Impuestos Diferidos es el siguiente:

Activos (+) y Pasivos (-) por Impuestos Diferidos	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
	USD	USD	USD
Activo por Reconocimiento del Valor Neto de Realización	0	714	714
Total	0	714	714

El movimiento del impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	Otros
	USD
Saldo al 1.1.2011	714
Montos utilizados durante el ejercicio	
Montos reversados del año anterior	
Saldo al 31 .12.2011	714
Montos utilizados durante el ejercicio	
Montos reversados del año anterior	-714
Saldo al 31 .12.2012	0

NOTA 17: EVENTOS SUBSECUENTES

No se tiene conocimiento de hechos ocurridos con posterioridad al 31 de diciembre de 2012 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados que pudiesen afectar significativamente la interpretación de los mismos.