



PHAROS

PHAROSAUDITORES EXTERNOS CÍA. LTDA.

SALGADO IZURIETA CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

**ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

CONTENIDO

- Informe de los Auditores Independientes
- Estado de Situación
- Estado de Resultados
- Estado de Evolución del Patrimonio de los socios
- Estado de Flujo de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios de la compañía SALGADO IZURIETA CONSTRUCTORES CIA. LTDA.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos efectuado una auditoría al estado de situación adjunto de la compañía SALGADO IZURIETA CONSTRUCTORES CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2012, y a los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, además de un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas Internacionales de contabilidad NIIFs. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación razonable de estados financieros, asegurando que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros señalados en el numeral 1., en base a la auditoría que practicamos. La auditoría se efectuó de acuerdo con normas internacionales de auditoría y aseguramiento. Estas normas requieren que se cumpla con requerimientos éticos y se planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes aplicados por la Empresa en la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría comprende también el análisis en cuanto a lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y a la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

4. Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la compañía SALGADO IZURIETA CONSTRUCTORES CIA LTDA, al 31 de diciembre del 2012 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF - PYMES.

5. Párrafo de énfasis

Mediante Resolución No. 08.G.DSC, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de aplicación obligatorio de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs por parte de las compañías sujetas al control de ese Organismo. A la compañía SALGADO IZURIETA CONSTRUCTORES CIA. LTDA. le correspondió la aplicación a partir del 1ro. de enero del 2012. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describe en la Nota 3.

6. Informes requeridos por otras regulaciones

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, se emite por separado.

Atentamente,

Pharos Auditores Externos
Pharos Auditores Externos Cia. Ltda.
Registro Superintendencia de Compañías
R.N.A.E. No. 703


CPA: Marcelo Herrera Tapia
Socio Responsable
Licencia Nro. 21464

Quito, 23 de octubre de 2013

SALGADO IZURIETA CONSTRUCTORES CIA. LTDA.

ESTADO DESITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(expresado en dólares estadounidenses)

		SALDO 31 DIC. 2012	SALDO 31 DIC. 2011
ACTIVOS	NOTAS		
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	37.990	103.865
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados	6	88.874	124.123
Anticipos a proveedores	7	47.600	141.663
Inventarios / Construcciones en curso	8	3.423.419	2.778.751
Activos por impuestos corrientes		11.485	3.822
Activo diferido		0	398
Total Activo Corriente		3.609.368	3.152.622
Activo Fijo	9	19.499	18.150
Total Activo no Corriente		19.499	18.150
TOTAL ACTIVOS		3.628.867	3.170.772
PASIVO			
Cuentas y documentos por pagar locales	10	1.412.510	802.843
Obligaciones con Instituciones Financieras	11	1.519.590	2.095.000
Otras obligaciones corrientes	12	50.905	28.162
Cuentas y documentos por pagar relacionadas	13	46.224	0
Anticipo de clientes	14	354.399	235.214
Total Pasivo Corriente		3.383.628	3.161.219
Reserva Jubilación Patronal Individual		4.449	0
Reserva Desahucio Individual		2.435	0
Total Pasivo no Corriente		6.883	0
TOTAL PASIVOS		3.390.511	3.161.219
PATRIMONIO	15		
Capital Social		400	400
Reservas		1.216	1.216
Resultados Acumulados		306.968	2.389
Resultados del ejercicio		(70.229)	5.548
TOTAL PATRIMONIO		238.356	9.553
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		3.628.867	3.170.772

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros

Ing. Alexis Xavier Salgado Cevallos
GERENTE GENERAL

Sra. Mónica Izurieta Osorio
CONTADORA GENERAL

SALGADO IZURIETA CONSTRUCTORES CIA. LTDA.

**ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(expresado en dólares estadounidenses)

INGRESOS	NOTAS	Saldo 31 DIC. 2012	Saldo 31 DIC. 2011
Ventas		1.079.941	3.933.090
Otras rentas		3.914	12.040
Total Ingresos	16	1.083.855	3.945.130
COSTOS			
Costo de Ventas:		1.143.166	3.133.469
Total Costos		1.143.166	3.133.469
GASTOS			
Gastos administrativos		3.407	253.922
Gastos operativos		3.538	348.972
Gastos financieros		0	12.162
Depreciaciones y Amortizaciones		3.972	36.025
Total Gastos		10.918	651.081
Utilidad del ejercicio		(70.229)	160.580
15% participación trabajadores		0	24.087
Impuesto a la renta		0	50.951
Utilidad neta del ejercicio		(70.229)	85.542

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros


Ing. Alexis Xavier Salgado Cevallos
GERENTE GENERAL


Sra. Mónica Izurieta Osorio
CONTADORA GENERAL

SALGADO IZURIETA CONSTRUCTORES CIA. LTDA.

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE 2012
(Expresado en Dólares Norteamericanos)

	Reservas			Resultados Acumulados Provenientes de Nifis	Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores	Resultados Ejercicio	Total
	Capital Social	Legal	Facultativa				
Saldo al 31 de diciembre de 2011	400	1,216	0	0	2,389	5,548	9,553
Transferencia a Resultados Acumulados					5,548	(5,548)	0
Resultados Acumulados aplicación de Nifis				299,468			299,468
Reparto de dividendos en efectivo					(437)		0
Otros ajustes						(70,229)	(437)
Utilidad del Ejercicio 2012						(70,229)	(70,229)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	400	1,216	0	299,468	7,499	(70,229)	238,356

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los Estados Financieros.


Mr. Axel Xavier Salgado Cevallos
GERENTE GENERAL


Sr. Mariana Izurieta Osorio
CONTADORA GENERAL

SALGADO IZURIETA CONSTRUCTORES CIA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en Dólares Norteamericanos)

	2012
Flujo de (en) Actividades de Operación:	
Recibido de clientes	1.330.626
Pagado a proveedores y trabajadores	(370.531)
Otros activos no corrientes	(644.870)
Efectivo provisto por (utilizado en) flujo de operación	215.225
Flujo en Actividades de Inversión:	
Propiedad y Equipo	(4.721)
Efectivo utilizado en flujo de inversiones	(4.721)
Flujo de financiamiento:	
Préstamos a corto plazo	(575.410)
Ajustes a utilidades por efecto aplicación de NIIF	(437)
Ajuste neto en el patrimonio aplicación NIIF	299.468
Efectivo utilizado en flujo de financiamiento	(276.379)
Incremento (disminución) del flujo de fondos	(65.875)
Saldo inicial de caja y bancos	103.865
Saldo final de caja y bancos	37.990

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los Estados Financieros



Ing. Alexis Xavier Salgado Cevallos
GERENTE GENERAL



Sr. Mónica Izurieta Ochoa
CONTADORA GENERAL

SALGADO IZURIETA CONSTRUCTORES CIA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en Dólares Norteamericanos)

	2.012
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Pérdida Neta	(70.229)
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo:	
Cuentas Incobrables	0
Depreciaciones	3.972
Amortizaciones	600
Otros efectos que no constituyen flujo de efectivo	0
	3.972
Operaciones del período:	(86.256)
Activos Financieros	35.249
Inventarios	(645.268)
Activos por impuestos corrientes	(7.663)
Anticipos a proveedores	94.063
Activo diferido	398
Cuentas y documentos por pagar locales	609.667
Otras obligaciones corrientes	22.743
Cuentas y documentos por pagar relacionadas	46.224
Anticipo de clientes	119.185
Reserva Jubilación Patronal Individual	4.449
Reserva Desahucio Individual	2.435
	283.481
Efectivo provisto por (utilizado en) flujo de operación	215.225



Ing. Alexis Xavier Salgado Cuvallos
GERENTE GENERAL



Sra. Mónica Izurieta Osorio
CONTADORA GENERAL

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresadas en dólares norteamericanos)**

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía SALGADO IZURIETA CONSTRUCTORES CIA. LTDA., se constituyó en la ciudad de Quito, mediante escritura pública otorgada por el Notario Vigésimo Séptimo del Cantón Quito, Dr. Fernando Polo Elmir, el 2 de octubre de 2007 y Resolución No. 07.Q.IJ.4822 del 27 de noviembre de 2007, inscrita con el número 0114 del Registro Mercantil, Tomo 139 el 14 de enero de 2008.

El Objeto social de la compañía es el siguiente:

- La ejecución de actividades constructivas de obras civiles, públicas o privadas tales como: la construcción de toda clase de viviendas unifamiliares o multifamiliares, construcción de toda clase de edificios, centros comerciales, residenciales, condominios e industriales
- El diseño, planificación, supervisión, fiscalización, construcción y/o mantenimiento de cualquier clase de obras civiles, arquitectónicas y urbanísticas, proyectos eléctricos e hidroeléctricos así como obras de ingeniería en general, de viabilidad, electromecánicas, puertos, metalmecánicas siendo esta enunciación no limitante.

Para el cumplimiento de su objetivo, la Compañía podrá efectuar toda clase de actos y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas y que estén relacionados con su objeto social.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF - PYMES.

Los estados financieros de la compañía SALGADO IZURIETA CONSTRUCTORES CIA. LTDA, al 31 de diciembre del 2012, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la SECCIÓN 35 Transición a la Niif para las Pymes. Los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador difieren en ciertos aspectos de las NIIF para Pymes.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011, debieron incorporar los efectos de los ajustes bajo NIIF - PYMES, únicamente para efectos de presentación comparativa. Para el caso de la compañía las diferencias producidas por el cambio de normativa contable, fueron registradas en el año 2012, las mismas que se describen en la Nota 3.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la SECCIÓN 35, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF - PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2012.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

2.2 Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros de la compañía SALGADO IZURIETA CÍA LTDA, al 31 de diciembre de 2012, comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF - PYMES.

2.3. Registros contables y unidad monetaria

Los estados financieros y los registros de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

2.4. Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros requiere que la Gerencia efectúe estimados y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Los resultados finales podían diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a: la provisión para créditos de dudosa cobranza, la provisión para la recuperación de inventarios, la amortización de activos intangibles, la depreciación del activo fijo, la provisión de beneficios sociales, la provisión para beneficios de jubilación y desahucio y el cálculo del impuesto a la renta.

2.5. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra empresa. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Los instrumentos financieros básicos se reconocen en los estados financieros al costo amortizado menos el deterioro del valor. Los demás instrumentos financieros se reconocen a su valor razonable, el cual se refiere al monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y vendedor debidamente informados, o puede ser cancelada una obligación, entre un deudor y un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

La compañía mantiene instrumentos financieros en la categoría de cuentas: cuentas por cobrar, cuentas por pagar y deudas a largo plazo cuyos valores en libros son sustancialmente similares a sus valores razonables de mercado.

2.6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Caja y bancos incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a

**NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)**

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

2.7. Activos financieros

Incluye inversiones en entidades financieras locales, con vencimientos mayores a 90 días; cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con registro a valor nominal, que no cotizan en un mercado activo.

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

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.

2.8. Inventarios

Los inventarios se valúan al importe menor entre su costo o a su precio menos los costos de terminación y venta. El costo de construcción de viviendas comprende el costo de terrenos, materiales de construcción, mano de obra directa, otros costos directos y gastos generales que se incurran durante la construcción de las viviendas. El valor neto realizable de las viviendas es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos estimados para poner las viviendas en condiciones de venta.

2.9. Propiedad, planta y equipo

2.9.1. Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades y equipo se registran inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

2.9.2. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor; los cuales no difieren significativamente del costo revaluado.

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

2.9.3. Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación

Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades y equipo, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo. No obstante, parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de reserva de revaluación a utilidades retenidas no pasan por el resultado del período.

2.9.4. Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

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

Activos	Porcentaje de vida útil
Muebles y Enseres	10
Maquinaria y Equipo	10
Vehículos	20
Equipo de computación	33
Equipos de oficina	10
Edificios	5

2.9.5. Retiro o venta de propiedades y equipo

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

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.10. Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

tales activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros a importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

2.11. Costos por préstamos

Los costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el periodo en que se incurren.

2.12. Cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los importes de las cuentas comerciales por pagar, denominados en moneda extranjera se convierten a dólares estadounidenses usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

2.13. Provisiones

Se reconoce una provisión solo cuando la Compañía tiene una obligación actual (legal o implícita) presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada periodo y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del balance general.

2.14. Impuesto a la Renta

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 son gravables o deducibles.

De acuerdo con disposiciones tributarias, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto a reinvertir, siempre que lo destinen exclusivamente a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se relacionen directamente con su actividad económica; así como para la adquisición de bienes

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva y empleo; y se efectúen el correspondiente aumento de capital, mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que la gerencia espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas por las autoridades fiscales.

2.15. Beneficios a Empleados

2.15.1 Jubilación Patronal y Bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo.

2.15.2 Participación a trabajadores

De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a una participación del 15% sobre las utilidades anuales, esta provisión es registrada con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

2.16. Reconocimiento de ingresos y gastos

El ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador y no subsisten incertidumbres sobre reversos significativos.

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 periodo más cercano en el que se conocen.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

2.17. Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.18. Reservas de capital

Este rubro incluye los ajustes por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

La Reserva de capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Socios. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los socios al liquidarse la Compañía.

NOTA 3.- ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, mediante Resolución No. 06.QICI.004 del 21 de agosto de 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre de 2006, establece que a partir del año 2009, las compañías domiciliadas en Ecuador, deben preparar sus estados financieros en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's), emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC del 20 de noviembre de 2008 la Superintendencia de Compañías establece el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) por parte de las compañías y entes sujetos a su control:

Año de implementación	Grupo de compañías que deben aplicar
1 de enero de 2010	Compañías de auditoría externa y entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores
1 de enero de 2011	Compañías con activos al 2007, iguales o superiores a US\$ 4 millones; holding, tenedoras de acciones, compañías de economía mixta, las entidades del sector público y sucursales de entidades extranjeras.
1 de enero de 2012	El resto de compañías controladas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

NOTA 3.- ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)
(Continuación)

De acuerdo con el cronograma mencionado, la compañía SALGADO IZURIETA CONSTRUCTORES CÍA. LTDA. definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, e implementación a partir del 1 de enero de 2012.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

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

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

La conciliación que se presenta a continuación revela la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF - PYMES tanto al inicio como al final del período de transición, sobre la situación financiera y patrimonial de la compañía SALGADO IZURIETA CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

SALGADO IZURIETA CONSTRUCTORES CIA. LTDA.

CONCILIACIÓN DEL PATRIMONIO NETO
INICIO PERÍODO DE TRANSICIÓN NIIF - PYMES 2011
(Expresado en dólares americanos)

Patrimonio de acuerdo a NEC 1 enero 2011	3.389
Ajustes a valor razonable	300.234
Instrumentos de Patrimonio	
Reconocimiento de ingresos	
Impuestos	
Costos capitalizables	
Prestaciones sociales no consideradas	
Otros ajustes	(766)
Patrimonio de acuerdo a NIIF 1 enero 2011	<u>302.857</u>

NOTA 3.- ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) (Continuación)

SALGADO IZURIETA CONSTRUCTORES CIA. LTDA.

**CONCILIACIÓN DEL PATRIMONIO NETO
INICIO PERÍODO DE TRANSICIÓN NIIF - PYMES 2011
(Expresado en dólares americanos)**

Patrimonio de acuerdo a NEC 31 DIC.2011	9.553
Ajustes a valor razonable	299.468
Instrumentos de Patrimonio	
Reconocimiento de ingresos	
Impuestos	
Costos capitalizables	
Prestaciones sociales no consideradas	
Otros ajustes	
Patrimonio de acuerdo a NIIF 31 DIC.2011	<u>309.021</u>

El efecto neto en patrimonio por aplicación por primera vez de NIIF - PYMES es de US \$ 299.468

NOTA 4.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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.

NOTA 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

Al 31 de diciembre del 2012 el detalle es como sigue:

	Saldo US \$
Caja General	342
BEV Cta Ahonos #10000012916	116
Mutualista Pichincha Cta Ahonos # 04-043736-6	26
Derechos Fiduciarios	37.506
Total efectivo y equivalentes al efectivo	<u>37.990</u>

Los Derechos Fiduciarios corresponden a la entrega del aporte de acuerdo al Contrato de Adhesión en el que comparecen la compañía Salgado Izurieta Constructores Cía. Ltda., como Constituyente Adherente y el Fideicomiso Seguimiento y Control Inmobiliario representado por Fiducia S.A., para el desarrollo del proyecto Rivotorto

Este fideicomiso ha sido creado por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda para la fiscalización de obras de todos los proyectos que se realizan con el financiamiento de esta entidad financiera.

NOTA 6.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2012 el detalle es como sigue:

	Saldo US \$
Cuentas por Cobrar Clientes	75.939
Empleados	1.266
Otras Cuentas por Cobrar	7.620
Anticipo Décimo Tercero	553
Anticipo Décimo Cuarto	3.495
Total Cuentas y Documentos por Cobrar	<u>88.874</u>

La Empresa registra las Cuentas por Cobrar a Clientes una vez que se facturan las obras concluidas

NOTA 7.- ANTICIPO A PROVEEDORES

El saldo al 31 de diciembre de 2012 asciende a US \$ 47.600, correspondiente a valores entregados a proveedores que son liquidados a la entrega de los productos y materiales adquiridos.

No existen valores antiguos, todos los anticipos entregados a proveedores son de plazo corriente.

NOTA 8.- INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2012 el detalle es como sigue :

Saldo US \$	
Inventarios - Obras en construcción	869.296
Casas disponibles para la venta	1.657.071
Inventarios - materiales	41.352
Inventarios - Terrenos	855.700
Total Inventarios	<u>3.423.419</u>

NOTA 9.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2012 el detalle es como sigue:

	SALDO AL 31 DIC. 2011	ADICIONES	RETIROS	SALDO AL 31 DIC. 2012
Muebles y enseres	2.013	-	-	2.013
Equipos de oficina	5.758	-	721	5.037
Maquinaria y equipo	11.958	5.854	-	17.812
Total activos fijos costo	<u>19.729</u>	<u>5.854</u>	<u>721</u>	<u>24.862</u>
Dep. acum. Muebles y enseres	81	201	-	283
Dep. acum. Equipo de oficina	1.718	2.027	1.170	2.575
Dep. acum. Maquinaria y equipo	761	1.744	-	2.505
Total Dep. acumulada	<u>2.561</u>	<u>3.972</u>	<u>1.170</u>	<u>5.363</u>
TOTAL ACTIVOS FIJOS	<u>17.168</u>	<u>1.881</u>	<u>449</u>	<u>19.499</u>

NOTA 10.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LOCALES

Al 31 de diciembre del 2012 el detalle es como sigue:

Saldo US \$	
Proveedores	125.214
Varias Cuentas por Pagar	27.296
Cuentas por Pagar - Terreno	750.000
Bonos Vivienda MIDUVI	510.000
Total Cuentas y documentos por pagar locales	<u>1.412.510</u>

NOTA 11.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2012 el detalle es como sigue:

ENTIDAD	FECHA CONCESIÓN	FECHA VENCIMIENTO	VALOR INICIAL	SALDO DIC.2012	PLAZO	TASA INTERÉS
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	25-ene-11	13-may-12	650.000	248.719	28 meses	4,80%
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	21-sep-11	13-may-13	450.000	200.482	20 meses	4,80%
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	02-dic-11	15-may-13	330.000	350.000	18 meses	5,50%
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	16-feb-12	11-may-13	500.000	500.000	15 meses	6,00%
Banco del Pichincha	26-oct-12	14-abr-13	110.000	150.000	180 días	11,20%
Total préstamos bancarios:			2.040.000	1.449.201		
Sobregiro Banco del Pichincha				27.629		
Sobregiro Banco Bolivariano				39.381		
Tarjeta Visa Bco Pichincha Empresarial				1.378		
Total obligaciones con instituciones:				1.518.590		

NOTA 12.- OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012 el detalle es como sigue:

	Saldo US \$
Con la Administración Tributaria	1.635
Con el IESS	6.238
Sueldos Empleados	27.865
Provisiones décimo tercer y cuarto sueldo	15.167
Total otras obligaciones corrientes	50.905

NOTA 13.- CUENTAS POR COBRAR VARIAS/RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2012 el detalle es como sigue:

	Saldo US \$
Funcionarios	18.922
Empleados	23.004
Cuentas por Pagar Comisiones Vtas	4.298
Total cuentas y doc. Por pagar relacionadas	46.224

NOTA 14.- ANTICIPO DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2012 el detalle es como sigue:

	Saldo US \$
Alarcón Fonseca Lourdes	10.389
César Chisaguano Coque	29.480
Mónica Espín Cañar	10.230
Segundo Guano	12.440
Jorge Hernández	26.675
Miguel Mera Ramírez	13.490
Christian Núñez	14.472
Carlos Oñate Paredes	10.415
Fredy Pólit	33.395
Maria Tapia Carrera	40.255
Carlos Unapucha Gavilanez	13.495
Otros menores	139.663
Total Anticipo de clientes	354.399

Corresponde a valores entregados por clientes para adquisición de viviendas, estos valores se cancelan una vez escriturados los bienes inmuebles a favor de los clientes.

NOTA 15 - PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Al 31 de diciembre del 2012, el Patrimonio de los socios ascendió a US \$238.356 y se compone como sigue:

Capital Social - El capital social autorizado, suscrito y pagado de la Compañía es de 400 dólares de los Estados Unidos de América, dividido en 400 participaciones de US \$ 1.00 cada una.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como Reserva Legal hasta que ésta, como mínimo, alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2012 la Reserva es de US \$ 1.216.

Resultados Adopción Niif - El resultado neto de los ajustes realizados por la implementación de las Niifs en el año 2012, asciende a US \$ 299.468. Con un efecto positivo en el Patrimonio

Resultados de Ejercicios Anteriores - Corresponde a utilidades obtenidas en el ejercicios anteriores. Pueden capitalizarse o utilizarse en la absorción de pérdidas futuras. Al 31 de diciembre del 2012 ascienden a US \$ 7.499

Resultados del Ejercicio año 2012 - Corresponde a utilidades obtenidas en el ejercicio fiscal que concluyó el año 2012. Pueden capitalizarse o utilizarse en la absorción de pérdidas futuras. Al 31 de diciembre del 2012 ascienden a una pérdida US \$ (70.229).

NOTA 16 - INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2012 el detalle es como sigue:

	Saldo US \$
VENTAS CASAS ETAPA 1	1.066.038
PRESTACION DE SERVICIOS	13.903
Alquiler de Maquinarias y Equipos Construcción	5.000
Servicio de Fletes y Transporte	1.342
Ingresos Por Servicios de Construcción	7.561
OTROS INGRESOS	3.914
Total Ingresos	1.083.855

NOTA 17 - CONCILIACION TRIBUTARIA

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, que incluye entre otros aspectos tributarios: la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013

De conformidad con dicha disposición legal, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución para el ejercicio fiscal 2012. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de socios personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

De acuerdo con disposiciones tributarias, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto a reinvertir, siempre que lo destinen exclusivamente a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se relacionen directamente con su actividad económica; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva y empleo; y se efectúen el correspondiente aumento de capital, mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

A continuación se presenta la Conciliación Tributaria del año 2012

CONCILIACION TRIBUTARIA
SALGADO IZURIETA CONSTRUCTORES CIA.LTDA.
AÑO 2012

	Pérdida ejercicio	(70.229)
(-)	15% Participación Trabajadores	0
(-)	Ingresos exentos	340
(+)	Gastos no deducibles	56.749
(+)	Autoglosa gen. Renta exenta	373
(+)	Autoglosa PT renta exenta	0
(-)	Amortización pérdidas	0
(-)	Deducción esp. Incremento neto empleos	0
(-)	Deducción esp. Discapacitados	0
(-)	Deducción compensación salario digno	0
	BASE IMPONIBLE	(13.447)
	23% Impuesto Renta	0
(-)	Anticipo determinado ejercicio	11.377
(-)	Retenciones efectuadas	108
	A FAVOR DE LA EMPRESA (Crédito tributario)	(11.485)

NOTA 18 - OTRAS REVELACIONES

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por los organismos de control, estos estados financieros y sus respectivas notas incluyen todas las revelaciones correspondientes; aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

NOTA 19 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de preparación de este informe de auditoría externa, 23 de octubre de 2013, de acuerdo a la información de la administración de la compañía no se han producido hechos relevantes que tengamos que revelar.

NOTA 20 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 han sido aprobados por Administración de la Compañía y por la Junta Directiva sin ninguna modificación.