

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresadas en dólares americanos)

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.U.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 2013 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes, NIIF - PYMES.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Sección 35 de las Niif's para Pymes, estas políticas han sido definidas en función de las normas vigentes al 31 de diciembre del 2013.

2.2 Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros de la compañía SALGADO IZURIETA CIA LTDA, al 31 de diciembre de 2013, comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los socios y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

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.

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

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 amortización de activos intangibles, la depreciación del activo fijo, la provisión de beneficios sociales y la provisión para beneficios de jubilación y desahucio.

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

2.6. 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.

2.7. 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.

2.8. Propiedad, planta y equipo

2.8.1. Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de maquinaria, muebles y enseres y equipo de oficina se registran inicialmente por su costo.

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

El costo 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.

2.8.2. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, son registrados 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 periodo en que se producen.

2.8.3. Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación

Después del reconocimiento inicial, 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.

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 periodo.

2.8.4. Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de maquinaria, equipo de oficina y muebles y enseres, 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:

<i>Activos</i>	<i>Porcentaje de vida útil</i>	<i>Vida útil (años)</i>
Muebles y Enseres	10%	10
Maquinaria y Equipo	10%	10
Equipo de computación	33.33%	3
Equipos de oficina	10%	10

2.8.5. 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.

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

2.9. Costos por préstamos

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

2.10. 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.

2.11. 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 período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del balance general.

2.12. 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 impositivos 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 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.

2.13. Beneficios a Empleados

2.13.1 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 período y lo dispuesto en la normativa laboral vigente.

2.13.2 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.

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

2.14. 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 período más cercano en el que se conocen.

2.15. Reserva legal

La Ley de Compañías requiere para las compañías limitadas que por lo menos el 5% 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.

NOTA 3.- APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF - PYMES)

La aplicación de las NIIF - PYMES 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.

La Compañía ha aplicado las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes de manera uniforme desde el año 2012.

NOTA 4.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para Pymes, 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 2013 y 31 de diciembre del 2012 el detalle es como sigue:

	<u>DIC.2013</u>	<u>DIC.2012</u>
Caja General	147	342
BEV Cta Ahorros #10000012916	58	116
Mutualista Pichincha Cta Ahorros # 04-043736-6	5	26
Bco. Pacifico # 751138-8	435	0
Derechos Fiduciarios	0	37.506
Total efectivo y equivalentes al efectivo	<u>645</u>	<u>37.990</u>

NOTA 6.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 31 de diciembre del 2012 el detalle es como sigue:

	<u>DIC.2013</u>	<u>DIC.2012</u>
Cuentas por Cobrar Clientes	72.874	75.939
Empleados	1.399	1.266
Otras Cuentas por Cobrar	7.183	7.620
Anticipo Décimo Tercero	111	553
Anticipo Décimo Cuarto	398	3.495
Total Cuentas y documentos por cobrar no relacionados	<u>81.964</u>	<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

Al 31 de diciembre del 2012 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	<u>DIC.2013</u>	<u>DIC.2012</u>
Anticipo proveedores	78.160	47.600
Total Anticipo Proveedores	<u>78.160</u>	<u>47.600</u>

Corresponden a anticipos entregados a proveedores que se liquidan con las respectivas facturas de compra una vez que los bienes y servicios adquiridos son recibidos a satisfacción de la Compañía.

NOTA 8.- INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 31 de diciembre del 2012 el detalle es como sigue:

	<u>DIC.2013</u>	<u>DIC.2012</u>
INVENTARIOS - OBRAS EN CONSTRUCCION	1.344.962	869.296
CASAS DISPONIBLES PARA VENTA	713.126	1.657.071
INVENTARIOS - MATERIALES	26.524	41.352
INVENTARIOS - Terrenos	825.890	855.700
Total Inventarios/ construcciones en curso	2.910.502	3.423.419

Los inventarios de obras en construcción incluyen todos los costos incurridos en las obras hasta el 31 de diciembre de 2013.

NOTA 9.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2013 y 31 de diciembre del 2012 el detalle es como sigue:

	<u>SALDO AL</u> <u>31 DIC. 2011</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>RETIROS</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31 DIC. 2012</u>
Muebles y enseres	2.013	0	0	2.013
Equipos de oficina	5.037	0	0	5.037
Maquinaria y equipo	17.812	0	0	17.812
Total activos fijos costo	24.862	0	0	24.862
Dep. acum. Muebles y enseres	283	201	0	484
Dep. acum. Equipo de oficina	2.575	1.432	0	4.007
Dep. acum. Maquinaria y equipo	2.505	1.781	0	4.286
Total Dep. acumulada	5.363	3.414	0	8.777
TOTAL ACTIVOS FUOS	19.499	-3.414	0	16.084

NOTA 10.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 31 de diciembre del 2012 el detalle es como sigue:

	<u>DIC.2013</u>	<u>DIC.2012</u>
Proveedores	137.743	125.214
Funcionarios	9	0
Empleados	7	0
Varias Cuentas por Pagar	48.427	27.296
Cuentas por Pagar - Terreno	640.000	750.000
Bonos vivienda MIDUVI	505.000	510.000
Total Cuentas y documentos por pagar no relacionados	1.331.186	1.412.510

NOTA 11.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 31 de diciembre del 2012 el detalle es como sigue:

	<u>DIC.2013</u>	<u>DIC.2012</u>
Prestamos Banco Ecuatoriano de la Vivienda	1.141.741	1.299.202
Tarjeta Visa Bco Pichincha Empresarial	4.455	3.378
Banco Pichincha	62.109	177.629
Banco Internacional	32.283	39.381
Total Obligaciones con Instituciones Financieras	1.240.588	1.519.590

Los préstamos bancarios se encuentran a plazos que van de 180 días a 28 meses y a tasas de interés anual que varían entre 4.89% y 11.20%.

NOTA 12.- OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Al 31 de diciembre del 2013 y 31 de diciembre del 2012 el detalle es como sigue:

	<u>DIC.2013</u>	<u>DIC.2012</u>
Retenciones Impto. Renta	463	821
Impuesto a la Renta por Pagar	8.968	2.426
IVA	4	814
Total Obligaciones con la administración tributaria	9.435	4.061

NOTA 13.- OBLIGACIONES CON EL PERSONAL.

Al 31 de diciembre del 2013 y 31 de diciembre del 2012 el detalle es como sigue:

	<u>DIC.2013</u>	<u>DIC.2012</u>
Sueldos y Salarios	23.296	27.864
Provisión Decimo Tercero	4.491	4.517
Provisión Decimo Cuarto	2.514	6.556
Provisión Vacaciones	1.707	4.094
Total Obligaciones con el personal	32.007	43.031

NOTA 14.- ANTICIPO CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2013 y 31 de diciembre del 2012 el detalle es como sigue:

	<u>DIC. 2013</u>	<u>DIC. 2012</u>
Anticipo clientes	258.073	354.399
Total anticipo clientes	258.073	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 2013, el Patrimonio de los socios ascendió a US \$ 211.051 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 para las compañías limitadas que por lo menos el 5% 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 2013 la Reserva es de US \$ 1.216.

Otros resultados integrales. - Corresponde al ajuste por el re avalúo del terreno que la Compañía mantiene en la cuenta Inventarios. Dicho ajuste fue realizado en el año 2012 y asciende a US \$ 299.468. Puede ser utilizado para la absorción de pérdidas de ejercicios anteriores.

Resultados de Ejercicios Anteriores - Corresponde a pérdidas obtenidas en el ejercicios anteriores. Al 31 de diciembre del 2013 ascienden a US \$ (77.384)

Resultados del Ejercicio año 2013 - Corresponde a la pérdida obtenida en el ejercicio fiscal que concluyó el año 2013 por US \$ (12.650).

NOTA 16 - RESULTADOS

La compañía ha obtenido pérdidas consecutivas durante los años 2012 y 2013 que ascienden a US \$ de US \$ (84.139) y US \$ (12.650) respectivamente, debido a la dificultad en la venta de las casas del proyecto Rivotorto en la ciudad de Salcedo, Provincia de Cotopaxi. Este aspecto ha ocasionado una merma importante en su patrimonio y de seguir esta tendencia podría poner a la Compañía en dificultades para mantener su negocio en marcha.

NOTA 17 - IMPUESTO A LA RENTA DE LA COMPAÑÍA

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

NOTA 17 - IMPUESTO A LA RENTA DE LA COMPAÑÍA
(Continuación)

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 22% sobre las utilidades sujetas a distribución para el ejercicio fiscal 2013. 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 2013

CONCILIACION TRIBUTARIA
SALGADO IZURIETA CONSTRUCTORES CIA.LTDA.
AÑO 2013

	Pérdida ejercicio	(12.650)
(-) 15% Participación Trabajadores		0
(-) Ingresos exentos		41
(+) Gastos no deducibles		64.480
(+) Autoglosa gen. Renta exenta		42
(+) Autoglosa PT renta exenta		0
(-) Amortización pérdidas		11.065
(-) Deducción esp. Incremento neto empleos		0
(-) Deducción esp. Discapitados		0
(-) Deducción compensación salario digno		0
	BASE IMPONIBLE	40.766
	22% Impuesto Renta	8.968
(-) Anticipo determinado ejercicio		20.363
(-) Retenciones efectuadas		0
	A FAVOR DE LA EMPRESA	(11.395)

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 inmatrimales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

NOTA 19 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de preparación de este informe de auditoría externa, 5 de mayo de 2014, 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 2013 han sido aprobados por Administración de la Compañía y por la Junta Directiva sin ninguna modificación.


Ing. Xavier Salgado Cevallos
GERENTE GENERAL
Sra. Mónica Izurieta Osorio
CONTADORA GENERAL