

Construideas S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2012
Expresado en dólares de E.U.A.

1. INFORMACIÓN GENERAL

Construideas S.A., está constituida en Ecuador el 14 de febrero del 2008 y su actividad principal es la Construcción de Viviendas.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Estado de cumplimiento

Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF.

2.2. Bases de preparación

Los Estados Financieros de Construideas S.A. comprenden el estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre 2011 y 31 diciembre 2012, los estados (no consolidados) de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre 2012 y 2011.

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras liquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.4. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable. Las cuentas por cobrar comerciales 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. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 5.

2.5. Propiedades, planta y equipos

Son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de la pérdida de deterioro del valor.

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

Los gastos por reparación o mantenimiento se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

2.5.1. Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales

El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo al 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 presenta las principales partidas de propiedades, planta y equipo, y las vidas útiles utilizadas en el cálculo de la depreciación:

ITEM	VIDA UTIL(EN AÑOS)
MAQUINARIA Y EQUIPO	10
MUEBLES Y ENSERES	10
EQUIPO DE OFICINA	10
VEHICULO	8-10
EQUIPO DE COMPUTACION	3
OFICINAS	20

2.5.2. Retiro o venta de propiedades, planta y equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo del rubro de propiedades, planta y equipos, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en los resultados del año.

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

2.6. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son registradas a su valor razonable. El valor razonable de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se revelan en la nota 7.

2.7. Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente:

2.7.1. Impuesto 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 imponderables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el Organismo de Control Tributario al final de cada periodo.

2.8. Beneficios a trabajadores

2.8.1. Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo por beneficio definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado en base al correspondiente cálculo matemático actuarial realizado por un profesional independiente, utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada. Con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo. Los resultados provenientes de los cálculos actuariales se reconocen durante el ejercicio económico.

2.8.2. Participación de trabajadores

La Compañía reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de trabajadores sobre las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidades líquidas o contables de acuerdo con las disposiciones legales vigentes

2.8.3. Bonos a principales ejecutivos

La compañía reconoce en sus estados financieros, bonos a sus principales ejecutivos. La base tomada para el cálculo de los referidos bonos esta en virtud del cumplimiento de los objetivos y metas empresariales.

2.9. Reconocimiento de ingresos

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

2.9.1 Venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes inmuebles son reconocidos cuando la compañía trasfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes, el importe de los ingresos y costos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad, y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados a la transacción.

2.10. Costos y gastos

Se registran al costo histórico, y 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 conoce.

2.11. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros, no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

2.12. Activos financieros

La compañía no registra activos financieros relacionados con cuentas por cobrar a largo plazo.

2.12.1. Cuentas por cobrar a largo plazo

La compañía no registra en su estado de situación financiera cuentas por cobrar a largo plazo.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales De Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero del 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No ADM.8199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No 08.GPDSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010 la Compañía preparó sus estados financieros (no consolidados) de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012 los estados financieros (no consolidados) de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

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

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

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

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera resultado integral previamente informado de Construideas S.A.

3.1.1. Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010

CONSTRUIDEAS S.A.
CONCILIACION DEL PATRIMONIO
A: DICIEMBRE 31 DE 2010

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO PRESENTE EJERCICIO	TOTAL
Saldo a Dic. 31 de 2009 (NEC)	1,000.00	137.87	1,240.87		10,910.77	13,289.51
15% Participación Laboral	-	-	-		-1,636.62	-1,636.62
25% Impuesto Renta	-	-	-		-2,426.96	-2,426.96
Apropiación Reserva Legal	-	684.72			-684.72	-
Aumento de Reserva		-	6,162.47		-6,162.47	-

Resultado Ejercicio Económico 2010					53,564.73	53,564.73
15% Participación Laboral					-8,034.71	-8,034.71
25% Impuesto Renta					-12,458.74	-12,458.74
Apropiación Reserva Legal		3,307.13			-3,307.13	
DETALLE DE AJUSTES POR NIIF:						
(=) Saldo a Dic. 31 de 2010 (NIIF)	1,000.00	4,129.72	7,403.34		29,764.15	42,297.21

Fuente: implementador NIIF

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

4.1. Provisiones para obligaciones por beneficios definidos

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

4.2. Deterioro de activos

Durante el año 2012 Construideas S.A. no ha reconocido perdidas de por deterioro en sus rubros de activos

4.3. Estimación de vidas útiles de vehículos, maquinarias y equipos

La estimación de vida útil y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.5.1

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Resumen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar:

	...Diciembre 31...		Enero 1.
	2012	2011	2011
	(en miles U.S. dólares)		
Cuentas Por Cobrar Clientes	126,078	-	77,300
Total	126,078	-	77,300

Cambios en la provisión para cuentas incobrables

Los movimientos de la provisión para cuentas incobrables fueron como a continuación se detalla:

	...Diciembre 31...		Enero 1.
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Provision Incobrables	-	-	-773
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-773</u>

6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Resumen de propiedades, planta y equipos:

	...Diciembre 31...		Enero 1.
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Oficina Edificios	197,695	197,695	-
Deprec. Acum. Oficina Edificios	(17,793)	(8,896)	-
Muebles y Enseres	5,266	4,804	4,804
Deprec. Acum. Muebles Y Enseres	(946)	(654)	(69)
Equipo de Oficina	6,583	800	5,798
Deprec. Acum. Equipo De Oficina	(364)	(150)	(322)
Herramientas	-	-	-
Deprec. Acum. Herramientas	-	-	-
Maquinaria y Equipo	16,663	26,693	11,888
Deprec. Acum. Maquinaria Y Equipo	(3,017)	(1,877)	(1,429)
Equipo de Computación	5,793	4,998	-
Deprec. Acum. Equipo De Computación	(4,678)	(3,360)	-
Instalaciones	-	-	-
Deprec. Acum. Instalaciones	-	-	-
Vehiculos	49,719	-	-
Deprec. Acum. Vehiculos	(980)	-	-
Total	<u>253,942</u>	<u>220,053</u>	<u>20,670</u>

Los movimientos de propiedades, planta y equipos fueron:

	Saldo Final 2011	Adiciones	Reclasificación	Saldo Final 2012
Edificios	197,695	-	-	197,695
Máquina y Equipo	26,693	4,775	(14,805)	16,663
Muebles y Enseres	4,804	462	-	5,266
Equipo de Oficina	800	5,783	-	6,583
Vehículos	-	49,719	-	49,719
Equipo de Computación	<u>4,998</u>	<u>795</u>	<u>-</u>	<u>5,793</u>
Subtotal	234,990	61,534	-	14,805
Depreciación Acumulada	(14,937)	(42,715)		(27,778)
Total	<u>220,053</u>	<u>18,819</u>	<u>-</u>	<u>14,805</u>
				<u>253,942</u>

7. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar:

	...Diciembre 31... 2012	2011	Enero 1. 2011
	(en miles U.S. dólares)		
Deudas Comerciales	138,357	38,452	283,128
Deudas Fiscales (Impuestos)	15,497	7,733	17,639
Deudas Sociales (Beneficios)	22,535	3,413	10,380
Préstamos Accionistas	-	923,669	898,613
Anticipo de Clientes	-	-	12,510
Intereses Prepagados	82,714	-	-
Total	<u>259,103</u>	<u>973,267</u>	

Al 31 de Diciembre del 2012:

Proveedores incluye principalmente saldos por pagar a compañías nacionales por US\$. 138,357.

8. IMPUESTOS

8.1. Activos y Pasivos del año corriente

Resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes fueron:

	...Diciembre 31...		Enero 1.
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	<u>(en miles U.S. dólares)</u>		
Activos corrientes			
Crédito Tributario	2,929	2,943	
Pasivos corrientes			
Impuesto a la renta		41,454	8,529

8.2. Impuesto a la renta reconocido en los resultados

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23 % sobre las utilidades sujetas a distribución (24% para el año 2011). Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es la siguiente:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2012

	...Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>(en miles U.S. dólares)</u>	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	57,037	5,562
Impuesto a la renta años anteriores		
Impuesto diferido(diferencias temporarias)		
Partidas conciliatorias		
Menos(Ingresos exentos)		
15% de Participacion de utilidades	8,556	834
Venta de propiedades		
Ingreso ocasional en enajenación de acciones		
Mas(gastos no deducibles)	2,206	2,757
Ajuste en rubros de propiedades		
Costos y gastos sin sustento tributario		
Castigos en cuentas por cobrar		
Donaciones		
Provisión jubilación patronal no deducible	9,702	
Pago impuesto a la renta ejercicios anteriores		
Gastos incurridos para generar impuestos exentos		
Costo en venta de acciones		
15% participación laboral por ingresos exentos		
Costo en venta de propiedades		
Otros costos incurridos por ingresos exentos		
Otras partidas conciliatorias		
Deducciones laborales especiales		
Otros neto		
Utilidad gravable	60,389	7,485
Impuesto a la renta causado	<u>13,889</u>	<u>1,796</u>

8.3. Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta y crédito tributario fueron:

Año 2012	Crédito Tributario	Impuesto a la Renta por pagar <u>(en miles U.S. dólares)</u>	Total
Saldo inicial	14,680		14,680
Gasto de impuesto a la renta corriente		(13,889)	(13,889)
Retenciones en la fuente		2	2
Anticipo pagados de Impuesto a la Renta		7,593	7,593
Otros			-
Saldo Final			8,385

Año 2011	Crédito Tributario	Impuesto a la Renta por pagar <u>(en miles U.S. dólares)</u>	Total
Saldo inicial			-
Gasto de impuesto a la renta corriente		(1,796)	(1,796)
Retenciones en la fuente		15	15
Anticipo pagados de Impuesto a la Renta		16,460	16,460
Otros			-
Saldo Final			14,680

El anticipo de impuesto a la renta del año 2012, fue cancelado en efectivo en los meses de julio y septiembre, en cumplimiento con las legislaciones legales ecuatorianas vigentes.

9. PROVISIONES

El resumen de provisiones es:

	...Diciembre 31...		Enero 1.
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	<u>(en miles U.S. dólares)</u>		
Participación de trabajadores	8,556	834	8,035
Beneficios Sociales	22,535	3,413	10,380
Total	31,090	4,248	18,415

Participación de trabajadores.- De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participación de utilidades de la Compañía en un 15% aplicable a las utilidades líquidas y contables. Los movimientos de la provisión para participación de trabajadores fueron

	...Diciembre 31...		Enero 1.
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	<u>(en miles U.S. dólares)</u>		
Saldo al inicio del año	834	8,035	1,637
Provisión del año	8,556	834	8,035
Pagos efectuados	(834)	(8,035)	(1,637)
Saldos al final del año	8,556	834	8,035

10. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Resumen de obligaciones por beneficios definidos:

	...Diciembre 31...		Enero 1.
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	<u>(en miles U.S. dólares)</u>		
Jubilación patronal	3,020	1,959	
Bonificación por desahucio	2,921	1,802	
Total	5,941	3,761	

10.1. Jubilación Patronal

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores, sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

10.2. Bonificación por desahucio

De acuerdo a las disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o trabajador, la Compañía entregara el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía tiene registrada una provisión por este concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, basado en un método prospectivo, de la siguiente manera:

11. PATRIMONIO

11.1. CAPITAL SOCIAL

El capital social autorizado está constituido por US\$.1, 000.00 acciones de valor nominal unitario de US\$.1, 00

11.2. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que esta 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. Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía alcanzo el 788% del capital social.

11.3. RESULTADOS ACUMULADOS

No se reconocieron ajustes en utilidades acumuladas al no existir impactos en la Implementación de NIIF's, ver nota 3.1.1

12. INFORMACION POR INGRESOS

12.1 Ingresos provenientes de productos principales

Los ingresos de la Compañía provienen de productos son los siguientes:

	...Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>(en miles U.S. dólares)</u>	
Departamentos		
Ventas Terceros	3,348,843	88,716
Ventas relacionados		
Total	<u>3,348,843</u>	<u>88,716</u>

13. INGRESOS NO OPERATIVOS

Durante el año 2012, la compañía registro en sus libros US\$ 162 dólares concernientes en su mayoría al reverso de beneficio no cobrados por un empleado.

14. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los costos y gastos operativos reportados en los estados financieros (no consolidados) es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>(en miles U.S. dólares)</u>	
Costo de Ventas	3,148,832	68,166
Gastos de operación	153,496	16,605
Total	<u>3,302,328</u>	<u>84,771</u>

Un detalle de costos y Gastos por su naturaleza es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>(en miles U.S. dólares)</u>	
Costo de Ventas	3148831.9	68165.82
Gastos de Administración	82,607	12,229
Gastos en Mantenimiento	10,644	1,040
Gastos de Venta	32,261	-
Gastos De Gestion	4,819	942
Gastos por Provisiones	13,102	169
Gastos Financieros	-	97
Gastos No Deducibles	10,062	2,128
Total	<u>3,302,328</u>	<u>84,771</u>

15. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (febrero 25 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.



Lcdo. MAURICIO TOAQUIZA J.
CONTADOR GENERAL
REG 17-04614