

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**Al 31 de diciembre de 2013
Expresado en dólares de E.U.A.**

CONSTRUIDEAS S.A.



REALIZADO POR:

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

QUITO, MARZO 2014

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL.....	3
2. BASES DE ELABORACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES.....	3
3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS.....	6
4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.....	6
5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	7
6. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	8
7. IMPUESTOS.....	8
8. PROVISIONES	10
9. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS	11
10. PATRIMONIO.....	13
11. INFORMACION POR INGRESOS.....	13
12. INGRESOS NO OPERATIVOS.....	14
13. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA	14
14. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA....	15

1. INFORMACIÓN GENERAL

Construideas S.A., está constituida en Ecuador el 14 de febrero del 2008 teniendo como domicilio principal la ciudad de Quito 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. BASES DE ELABORACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES

Los Estados Financieros se han elaborado de conformidad la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en las unidades monetarias (Dólares Americanos), de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de situación financiera, de los resultados, de los flujos de efectivo obtenidos y utilizados y de los ingresos y gastos reconocidos durante el ejercicio 2013

Bases de consolidación

Los estados financieros incorporan los estados financieros de la Compañía. Todas las transacciones, saldos, ingresos y gastos intragrupo han sido eliminados.

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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 4.

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.

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:

MAQUINARIA Y EQUIPO	10
MUEBLES Y ENSERES	10
EQUIPO DE OFICINA	10
VEHICULO	8-10
EQUIPO DE COMPUTACION	3
OFICINAS	20

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.

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 6.

Impuestos

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

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 impositivos 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.

Beneficios a trabajadores

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.

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.

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 está en virtud del cumplimiento de los objetivos y metas empresariales.

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.

Venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes inmuebles son reconocidos cuando la Compañía transfiere 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.

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.

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.

Activos financieros

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

Cuentas por cobrar a largo plazo

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

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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.

Deterioro de activos

Durante el año 2013 Construideas S.A. no ha reconocido perdidas de por deterioro en sus rubros de activos

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

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	...Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles U.S. dólares)	
Cuentas Por Cobrar Clientes	-	126,078
Total	<u>-</u>	<u>126,078</u>

Cambios en la provisión para cuentas incobrables

Durante el año 2013 Construideas S.A. no ha reconocido provisión para cuentas incobrables.

5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Resumen de propiedades, planta y equipos:

	2013 (En miles U.S. dólares)	2012
	...Diciembre 31...	
Oficina Edificios	197,695	197,695
Deprec. Acum. Oficina Edificios	-26,689	(17,793)
Muebles y Enseres	5,266	5,266
Deprec. Acum. Muebles Y Enseres	-1,420	-946
Equipo de Oficina	6,583	6,583
Deprec. Acum. Equipo De Oficina	-957	-364
Herramientas	-	-
Deprec. Acum. Herramientas	-	-
Maquinaria y Equipo	17,463	16,663
Deprec. Acum. Maquinaria Y Equipo	-4,583	-3,017
Equipo de Computación	6,538	5,793
Deprec. Acum. Equipo De Computación	-5,141	(4,678)
Instalaciones	-	-
Deprec. Acum. Instalaciones	-	-
Vehículos	49,719	49,719
Deprec. Acum. Vehículos	-6,013	(980)
Total	238,462	253,942

Los movimientos de propiedades, planta y equipos fueron:

	Saldo Final 2012	Adiciones	Reclasificación	Saldo Final 2013
Edificios	197,695	-	-	197,695
Máquina y Equipo	16,663	800	-	17,463
Muebles y Enseres	5,266	-	-	5,266
Equipo de Oficina	6,583	-	-	6,583
Vehículos	49,719	-	-	49,719
Equipo de Computación	5,793	745	-	6,538
Subtotal	281,719	1,545	-	283,265
Depreciación Acumulada	27,778	252	-	44,803
Total	253,942	1797	-	238,462

6. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	...Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>(en miles U.S. dólares)</u>	
Deudas Comerciales	136,439	138,357
Deudas Fiscales (Impuestos)	25,471.42	15,497
Deudas Sociales (Beneficios)	50,382	22,535
Préstamos Accionistas	-	-
Anticipo de Clientes	-	-
Intereses Prepagados	-	82,714
Total	<u><u>212,292</u></u>	<u><u>259,103</u></u>

7. IMPUESTOS**Activos y Pasivos del año corriente**

Resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes fueron:

	...Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>(en miles U.S. dólares)</u>	
Activos corrientes		
Crédito Tributario	<u><u>2,929</u></u>	<u><u>2,929</u></u>
Pasivos corrientes		
Impuesto a la renta		
Total	<u><u>2,929</u></u>	<u><u>2,929</u></u>

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:

	...Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>(en miles U.S. dólares)</u>	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	92,117	57,037
Impuesto a la renta años anteriores		
Impuesto diferido(diferencias temporarias)		
Partidas conciliatorias		
Menos(Ingresos exentos)		
15% de Participacion de utillidades	13,818	8,556
Venta de propiedades		
Ingreso ocasional en enajenación de acciones		
Mas(gastos no deducibles)		
Ajuste en rubros de propiedades		
Costos y gastos sin sustento tributario	22,604	11,908
Castigos en cuentas por cobrar		
Donaciones		
Provisión jubilación patronal no deducible		
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	100,903	60,389
Impuesto a la renta Causado	22,198.65	13,889

Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

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

Año 2013	Crédito Tributario	Impuesto a la Renta por pagar (en miles U.S. dólares)	Total
Saldo inicial	8,385		8,385
Gasto de impuesto a la renta corriente		(22,199)	(22,199)
Retenciones en la fuente			-
Anticipo pagados de Impuesto a la Renta		22,199	22,199
Anticipo pendiente de Pago		(2)	(2)
Saldo Final			8,383

Año 2012	Crédito Tributario	Impuesto a la Renta por pagar (en miles U.S. dólares)	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
Saldo Final			8,385

El anticipo de impuesto a la renta del año 2013, fue cancelado en efectivo en los meses de julio y septiembre, en cumplimiento con las legislaciones legales ecuatorianas vigentes.

8. PROVISIONES

El resumen de provisiones es:

	...Diciembre 31...	
	2013	2012
	(en miles U.S. dólares)	
Participación de trabajadores	13,818	8,556
Beneficios Sociales	36,564	13,979
Total	50,382	22,535

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...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>(en miles U.S. dólares)</u>	
Saldo al inicio del año	8,556	8,035
Provisión del año	13,818	8,556
Pagos efectuados	(8,556)	(8,035)
Saldos al final del año	<u>13,818</u>	<u>8,556</u>

9. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Resumen de obligaciones por beneficios definidos:

	...Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>(en miles U.S. dólares)</u>	
Jubilación patronal	7,719	4,979
Bonificación por desahucio	5,660	4,723
Total	<u>13,379</u>	<u>9,702</u>

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.

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 entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio. Al 31 de diciembre del 2013, 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:

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía tiene registrada una provisión por este concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, basado en el método prospectivo, de la siguiente manera:

- Una reserva por obligaciones en curso para atender el pago de las pensiones de 206 trabajadores jubilados;
- Una reserva por obligaciones adquiridas para atender el pago de 19 trabajadores que al 31 de diciembre del 2010 tenían 20 años o más de trabajo;
- Una reserva por el valor actual de las obligaciones futuras para 971 trabajadores que aún no completaban el requisito de tiempo de trabajo.

Para el cálculo, se consideraron una tasa anual de descuento 6.50 % y una tasa de incremento salarial del 2.40%

Los movimientos de la provisión para jubilación patronal fueron como sigue:

	2013 (en miles U.S. dólares)	2012
	...Diciembre 31...	
Saldos al inicio del año	4,979	1,959
Costo laboral por servicios actuales	1,953	
Interés Neto	378	
Pérdidas Actuariales no reconocidas	409	
Provisión a cargo del empleador		3,020
Saldo al final del año	7,719	4,979

Los movimientos de la provisión para desahucio fueron como sigue:

	2013 (en miles U.S. dólares)	2012
	...Diciembre 31...	
Saldos al inicio del año	4,723	1,802
Costo laboral por servicios actuales	534	
Interés Neto	100	
Pérdidas Actuariales reconocidas en el LORI	303	
Provisión a cargo del empleador		2,921
Saldo al final del año	5,660	4,723

10. PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL

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

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 2013, la Compañía alcanzo el 788% del capital social.

RESULTADOS ACUMULADOS

Se reconocieron ajustes en utilidades acumuladas como se detalla a continuación:

CONCEPTO / CUENTAS	CAPITAL
Saldo 1-01-2013	70,096.50
- Ajustes Nic 8	(3,597.97)
- Provisión de Pago Utilidades acumuladas	(40,000.00)
= SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2013	26,498.53

11. INFORMACION POR INGRESOS

Ingresos provenientes de productos principales

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

	...Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>(en miles U.S. dólares)</u>	
Departamentos		
Ventas Terceros	1,586,054	3,348,843
Ventas relacionados	-	-
Total	<u><u>1,586,054</u></u>	<u><u>3,348,843</u></u>

12.INGRESOS NO OPERATIVOS

Durante el año 2013, la Compañía registro en sus libros US\$ 162 dólares concernientes en su mayoría al reverso de beneficio no cobrados por un empleado.

13.COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

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

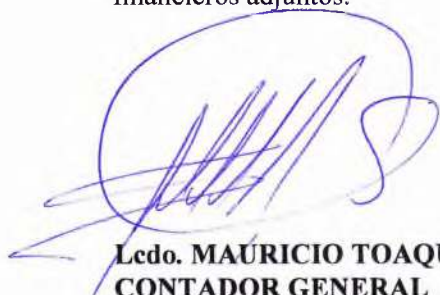
	...Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>(en miles U.S. dólares)</u>	
Costo de Ventas	1,367,860	3,148,832
Gastos de operación	131,797	153,496
Total	<u>1,499,657</u>	<u>3,302,328</u>

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

	...Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>(en miles U.S. dólares)</u>	
Gastos de Administración	66,659	82,607
Gastos en Mantenimiento	28,518	10,644
Gastos de Venta	4,961	32,261
Gastos De Gestión	10,650	4,819
Gastos por Provisiones	17,025	13,102
Gastos Financieros	2,942	-
Gastos No Deducibles	1,043	10,062
Total	<u>131,797</u>	<u>153,496</u>

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

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (febrero 28 del 2014) 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