

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

NOTA 1 - OPERACIONES

1.1. Constitución

Constructora Inmobiliaria Constructum S.A., fue constituida en junio del 2009 en Quito – Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil en agosto del 2009. Su plazo social concluye en agosto del 2059.

Su domicilio principal está registrado en el Sector de Cumbayá-Quito en la Av. Del Establo Lote 50 y Charro.

1.2. Operaciones

Su objeto social está orientado a la planificación, promoción, y construcción de proyectos inmobiliarios y urbanísticos, compraventa, arrendamiento, intermediación inmobiliaria, importación o exportación de bienes de consumo, así como la prestación de servicios técnicos para la industria de la construcción.

Al 31 de diciembre del 2012, el personal total de la Compañía alcanza los 4 empleados.

Durante el 2012 la Compañía operó en el proyecto inmobiliario “Conjunto Habitacional La Cartujana”, que consta de 16 casas, en la ciudad de Quito en el sector de Miravalle, en la calle Joaquín Lalama s/n Lote 110.

El terreno en el que se construye el proyecto inmobiliario “Conjunto Habitacional La Cartujana” está en garantía por los préstamos hipotecarios que la Compañía mantiene. Ver Nota 9.

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía registra pérdidas acumuladas por aproximadamente US\$38 mil y un patrimonio negativo de aproximadamente US\$37mil. De acuerdo con el numeral 6 del artículo 361 de la Ley de Compañías, las compañías se disuelven por pérdidas del cincuenta por ciento o más del capital social o, por pérdida del total de las reservas y de la mitad o más del capital. La Gerencia estima que las pérdidas acumuladas se relacionan con el proceso de inicio de las actividades comerciales y que la tendencia de resultados negativos se revertirá en el corto plazo. Por tal motivo, considera, que los estados financieros adjuntos no requerirían ajustes relacionados con la incertidumbre de negocio en marcha.

Adicionalmente, el año terminado al 31 de diciembre de 2011 fue pre-operativo, por lo que no se presentó estado de resultados integrales para dicho año.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

1.3. Declaración de cumplimiento-

Los estados financieros de **Constructora Inmobiliaria Constructum S.A.** han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pymes (NIIF para Pymes) vigentes al 31 de diciembre del 2012 aplicadas uniformemente a todos los periodos que se presentan.

Los estados financieros de acuerdo a la NIIF para Pymes, por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 01 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la Administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a la NIIF para Pymes para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

1.4. Bases de preparación -

Los estados financieros de la Compañía, comprenden el estado de situación financiera al 01 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2012, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2012. Estos estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto para instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio.

Los estados financieros se presentan en dólares.

1.5. Efectivo y equivalente del efectivo -

El 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 y sobregiros bancarios.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1.6. Cuentas comerciales por cobrar y otras por cobrar -

Las cuentas comerciales por cobrar y otras por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y se reconocen inicialmente a su valor razonable.

La Compañía trata de que la venta de sus unidades habitacionales se paguen por anticipado.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye con base en el análisis de la probabilidad de recuperación 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.

1.7. Inventarios -

i) Materiales de construcción

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado en el giro normal de los negocios menos todos los costos necesarios para la venta.

ii) Obras en proceso

Se registran los costos incurridos en la ejecución de proyectos inmobiliarios. Los inventarios se encuentran registrados al costo histórico y comprenden cargos correspondientes a nómina y beneficios sociales, honorarios por asesoría técnica, transporte y manutención de personal en el proyecto, gastos legales, gastos por seguros o garantías rendidas, y otros menores.

1.8. Acreedores comerciales y otras por pagar -

Las cuentas con acreedores comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existen, se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

resultare inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 15 días, período que ocasiona que el efecto de traer a costo amortizado sea no significativo.

1.9. Impuesto a la renta -

El gasto por impuesto a la renta es el impuesto a la renta por pagar corriente.

i. Impuesto corriente

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 imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

ii. Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

iii. Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

iv. Otros impuestos

Los valores por retenciones de impuestos a cuenta de terceros se reconocen dentro de los pasivos por impuestos corrientes.

1.10. Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el reembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

1.11. Anticipos de clientes

Corresponde a los valores recibidos de clientes para dar inicio a la ejecución de un proyecto.

El anticipo se liquida al momento de transferir el inmueble al cliente.

1.12. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos corresponden a la venta de unidades familiares o casas, que son registrados cuando se realizan, previa la liquidación de los anticipos recibidos conformes los plazos y valores convenidos y aceptación de los bienes recibidos.

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

Los ingresos se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el 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.

I. Venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

1.13. Costos y Gastos -

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.

1.14. Ingresos y gastos financieros -

Se registran en los resultados de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

1.15. 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.

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

1.16. Instrumentos financieros: reconocimiento inicial y medición posterior -

Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantiene básicamente y cuentas por cobrar:

i. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. 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. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

ii. Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero se considera deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral y las garantías, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina con cargo a la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

iii. Baja de un activo financiero

La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero.

Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

i. Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantiene pasivos financieros, medidos al costo amortizado.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

ii. Pasivos financieros medidos al costo amortizado

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

iii. Baja de un pasivo financiero

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

1.17. Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.**, se reconoce como un pasivo en los estados financieros de la Compañía en el ejercicio en que se aprueba su ejecución.

1.18. Partidas excepcionales –

Las partidas excepcionales se presentan por separado en los estados financieros cuando es necesario para proporcionar una comprensión adicional del rendimiento financiero de la Compañía.

NOTA 3 - ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS (NIIF PARA PYMES)

Estos estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros que la Compañía ha preparado de acuerdo con la NIIF para Pymes. Para los periodos anteriores y hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Por lo tanto, la Compañía ha preparado estados financieros que cumplen con la NIIF para Pymes, junto con la información comparativa correspondiente al 01 de enero de 2011 y 31 de diciembre de 2011, y por el ejercicio finalizado en esa fecha, según se describe en la Nota 2 (Bases de presentación y principales políticas contables). Como parte de la preparación de estos estados financieros, el estado de situación financiera de apertura fue preparado al 1 de enero de 2011.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Esta nota explica los principales ajustes realizados por la Compañía para reexpresar el estado de situación financiera al 1 de enero de 2011.

Exenciones aplicadas

La Sección 35 permite a las entidades que adoptan la NIIF para las Pymes por primera vez optar por determinadas exenciones al principio de aplicación retroactiva. La Compañía no ha aplicado ninguna exención prevista en la Sección 35.

Estimaciones

Las estimaciones realizadas al 31 de diciembre de 2011 son coherentes con las estimaciones realizadas para la misma fecha según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (luego de los ajustes realizados para reflejar cualquier cambio en las políticas contables).

Las estimaciones realizadas por la Compañía para determinar estos importes según la NIIF para las Pymes reflejan las condiciones existentes al 1 de enero de 2011, fecha de transición a la NIIF para las Pymes, y al 31 de diciembre de 2011.

Conciliación del Estado de Situación Financiera y el Patrimonio NEC. vs. NIIF para Pymes

La variación del patrimonio bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades a la fecha de transición 01 de enero de 2011 y al 31 de diciembre de 2011, se muestra en el estado de evolución del patrimonio.

El efecto total en el patrimonio se muestra a continuación:

	Referencia a Notas	..31 de diciembre..	
		2011	2010
		(En U.S. dólares)	
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores, informado previamente		1,000	1,000
<i>Ajustes por la conversión NIIF:</i>			
Baja de activos que no cumplen con NIIF	a	-	(284)
<i>Efecto de adopción NIIF en resultados acumulados</i>		(284)	-
Patrimonio de acuerdo a NIIF		716	716

- a. De acuerdo con prácticas contables anteriores, los gastos de constitución y organización se registran como activo para posterior amortización, de acuerdo con la NIIF para Pymes estos activos, por no reunir las condiciones de activo, según el párrafo 2.15 (a), de la NIIF para Pymes fueron dados de baja.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

NOTA 4- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

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.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

NOTA 5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El saldo comprende lo siguiente:

	...31 de diciembre del...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
Fondos rotativos	16	124
Bancos	11,283	1,790
	<u>11,299</u>	<u>1,914</u>

NOTA 6 - CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

	...31 de diciembre del...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
Clientes	(2) 319.492	-
Partes relacionadas	(1) 1.103	-
Préstamos Empleados	(1) 674	-
Otras	-	110.808
	<u>321.269</u>	<u>110.808</u>

(1) Ver Nota 17.

(2) Las cuentas por cobrar clientes, corresponden a saldos pendientes de cobro por algunas de las casas del proyecto inmobiliario "Conjunto Habitacional La Cartujana". Un detalle, como sigue:

	...31 de diciembre del...
	<u>2012</u>
	(En U.S. dólares)
Casa 15	6,000
Casa 14	44,704
Casa 4	25,000
Casa 8	131,962
Casa 7	111,827
	<u>319,492</u>

La administración considera que estos valores se liquidarán, previo la entrega de las casas.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

NOTA 7 - INVENTARIOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	...31 de diciembre del...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
Obras en proceso	1,277,456	1,495,979
	<u>1,277,456</u>	<u>1,495,979</u>

Los valores acumulados en esta cuenta corresponden exclusivamente al proyecto inmobiliario "Conjunto Habitacional La Cartujana". Al 31 de diciembre de 2012 dicho proyecto está por culminar en su totalidad.

Al 31 de diciembre de 2012 los inventarios no exceden su valor neto de realización y durante el periodo no se han efectuado reconocimientos en gasto por este concepto.

NOTA 8 - IMPUESTOS

Un resumen de los pasivos por impuestos corrientes, es como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
<i>Pasivos por impuestos corrientes</i>		
Retenciones del IVA	4,280	3,517
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	5,217	2,665
	<u>9,497</u>	<u>6,182</u>

Impuesto a la renta reconocido en los resultados.- Una conciliación entre la utilidad según los estados financieros y la base imponible, es como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2012</u>	
	(En U.S. dólares)	
Resultado del ejercicio antes de impuesto a la renta		(31,527)
Gastos no deducibles		53,194
Utilidad gravable		<u>21,667</u>
Impuesto a la renta causado		4,984
Anticipo mínimo de impuesto a la renta mayor	(1)	6,437
Gasto de impuesto a la renta reconocido en los resultados		<u>6,437</u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

- (1) Corresponde al anticipo de impuesto a la renta determinado para el año 2012, que según la legislación tributaria vigente se convierte en gasto de impuesto a la renta debido a que, el impuesto causado es menor a dicho anticipo.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23%, para el 2012, sobre las utilidades sujetas a distribución y del 13% , para el 2012, sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Con fecha 29 de diciembre de 2010, mediante registro oficial No. 351, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones. Esta Ley incluye cambios importantes en el orden económico, aduanero, laboral y tributario. En el Código se definieron incentivos fiscales para las inversiones de carácter productivo bajo ciertos condicionamientos. Adicionalmente se establece una reducción general progresiva de la tasa de impuesto a la renta en 3 puntos porcentuales, de modo que la tasa será el 24% en el 2011, 23% en el 2012 y 22% en el 2013.

Las declaraciones de impuestos susceptibles de revisión corresponden a las de los años 2010 al 2012.

Aspectos tributarios de la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social

Mediante Suplemento del Registro Oficial No. 847 del día lunes 10 de diciembre del 2011 se publicó la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social, que pretende, a través de una reforma tributaria, costear una parte del Bono de Desarrollo Humano – BDH que será incrementado de US\$ 35.00 a US\$ 50.00 a partir del año 2013.

Las principales reformas tributarias que introduce la Ley son las detalladas a continuación:

a. Anticipo de Impuesto a la Renta:

- Las instituciones financieras pagarán el 3% de los ingresos gravables del ejercicio fiscal anterior como anticipo de Impuesto a la Renta. Dicho anticipo podrá ser reducido mediante Decreto Ejecutivo hasta en un porcentaje de 1% en casos debidamente justificados.

b. Reinversión utilidades:

- Se eliminó el beneficio de reducción de 10 puntos porcentuales a la tarifa del Impuesto a la Renta de sociedades, cuando las instituciones financieras reinviertan sus utilidades.

c. Impuesto al Valor Agregado (IVA) en Servicios Financieros:

- Los servicios financieros serán gravados con el 12% de IVA.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

d. Sigilo bancario:

- Para fines de gestión, control, determinación y recaudación tributaria, se faculta al Servicio de Rentas Internas – SRI a solicitar información a las instituciones financieras de manera directa, sin trámite o intermediación alguna y en las condiciones y forma que la Administración Tributaria así lo requiera.
La información entregada tendrá el carácter de reservada.

e. Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- En el caso de que los contribuyentes no hayan alcanzado a utilizar como crédito tributario de Impuesto a la Renta, el ISD pagado por importaciones de materia prima, insumos y bienes de capital dentro de los 5 años siguientes al pago, la Administración Tributaria, previa solicitud dispondrá la devolución del impuesto mediante la emisión de una nota de crédito libremente negociable en cualquier tiempo y que podrá ser utilizada para pagar el Impuesto a la Renta dentro de los próximos 5 años.

f. Impuesto a los activos en el exterior:

- Se incrementó la tarifa de este impuesto del 0,084% mensual al 0,25% que se aplica a los fondos disponibles en entidades extranjeras y de inversiones. Para el caso de inversiones en subsidiarias domiciliadas en paraísos fiscales la tarifa será del 0,35%.
- De igual manera, esta tarifa podrá ser reducida mediante Decreto Ejecutivo hasta el 0,1%.

g. Fijación de salarios a administradores:

La Junta Bancaria será la entidad que fije el monto máximo de las remuneraciones de los administradores y representantes legales de las instituciones financieras privadas.

NOTA 9 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	...31 de diciembre del...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
Préstamos bancarios	(1) 412,950	-
	<u>412,950</u>	<u>-</u>

Corresponden a 3 préstamos hipotecarios destinados totalmente a Capital de Trabajo, con el Banco del Pacífico, un detalle como sigue:

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. HIC-40049592 con una tasa de interés anual efectiva de 10.21%, con vencimiento en 21 de enero de 2013.
2. HIC-40052521 con una tasa de interés anual efectiva de 10.21% con vencimiento en 09 de enero de 2013
3. HIC-40053372 con una tasa de interés anual efectiva de 10.21% con vencimiento en 23 de enero de 2013

Estos préstamos están garantizados con hipoteca sobre el terreno en el que se construye el proyecto "LA CARTUJANA"

NOTA 10 - ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS POR PAGAR

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

	...31 de diciembre del...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
Proveedores	1,182	55,891
Otras cuentas por pagar	-	130
	<u>1,182</u>	<u>56,020</u>

NOTA 11 - ANTICIPOS DE CLIENTES

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
Anticipo de clientes	1,189,958	1,313,109
	<u>1,189,958</u>	<u>1,313,109</u>

Corresponden a anticipos recibidos de clientes, todos del proyecto "LA CARTUJANA", la Administración considera que se liquidarán previo la entrega de las unidades habitacionales.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

NOTA 12 - OTROS PASIVOS CORRIENTES

Un resumen de los otros pasivos corrientes es como sigue:

	31 de Diciembre del.
	<u>2012</u>
	(En U.S. dólares)
Beneficios sociales	1,785
Seguridad social	1,352
	<u>3,137</u>

NOTA 13 - OBLIGACIONES CON LOS ACCIONISTAS

Un resumen de las obligaciones es como sigue:

		31 de diciembre del...	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(En U.S. dólares)	
Préstamos por pagar a los accionistas	(1)	35,948	232,673
		<u>35,948</u>	<u>232,673</u>

(1) Ver Nota 17.

NOTA 14 - PATRIMONIO

Capital social

Al 31 de diciembre del 2012 el capital social está representado por 1,000 acciones, cada una tiene un valor nominal de US\$1 dólar de los Estados Unidos de América.

Reservas Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

NOTA 15 - DETALLE DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN POR SU NATURALEZA

Un detalle de los gastos, fue como sigue:

	..31 de Diciembre del..
	<u>2012</u>
	(En U.S. dólares)
<i>Gastos de administración</i>	
Sueldos, salarios y otras remuneraciones	68,425
Aportes a la seguridad social	8,227
Beneficios sociales	8,693
Honorarios, comisiones personas naturales	30,470
Arriendos	21,655
Seguros y reaseguros	300
Transporte	820
Gastos de gestión	1,674
Gastos legales	2,268
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	7,349
Otros	10,482
	<u>160,363</u>

NOTA 16 - GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2012 corresponden a gastos por intereses de los préstamos hipotecarios adquiridos en el Banco del Pacífico. Ver Nota 9.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

NOTA 17 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los principales saldos y transacciones realizadas durante los años 2012 y 2011 con partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con socios y/o accionistas comunes, socios y funcionarios.

	...31 de diciembre del...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
Compañía relacionada		
Cuentas por cobrar:	1.108	-
Accionistas		
Cuentas por cobrar y otras	674	-
Préstamos por pagar	35.948	232.673

	...31 de diciembre del...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
Beneficios a corto plazo	(1) <u>88.814</u>	<u>36.905</u>
	<u>88.814</u>	<u>36.905</u>

Compensación del personal clave de la gerencia

La compensación a los ejecutivos y otros miembros claves de la gerencia durante el año fue la siguiente:

	...31 de diciembre del...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
Beneficios a corto plazo	(1) <u>88.814</u>	<u>36.905</u>
	<u>88.814</u>	<u>36.905</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2011, por ser año de arranque acumula pagos al personal clave desde el mes de julio del mismo año.

La compensación de los directores y ejecutivos clave es determinada con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

NOTA 18 - CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre del 2012 la Compañía no reporta contingencias que puedan afectar a los estados financieros.

NOTA 19 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (12 de julio del 2013) no se produjeron eventos, que en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

NOTA 20 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 12 de julio del 2013 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.



Ing. Alex Silva Vinuesa
Gerente General



CPA. Silvia Lorena Rivera
Contadora General