

**CONSTRUCTORA
INMOBILIARIA
CONSTRUCTUM S.A.**

**Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013**

**Junto con el informe de los
auditores independientes**

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA COSNSTRUCTUM S.A.
ESTADOS FINANCIEROS**

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INDICE

	Informe de los auditores independientes, dirigido a los accionistas
·	Estado de situación financiera
·	Estado de resultados
·	Estado de cambios en el patrimonio
·	Estado de flujos de efectivo
·	Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-Dólar estadounidense
Compañía	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NIIF para PYMES	-Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de la auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **Constructora Inmobiliaria Constructum S.A.**, al 31 de diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para PyMES.

Abadhel Cía. Ltda.
Abadhel Cía. Ltda.
R.N.A.I. No 699
Abril, 08 del 2014

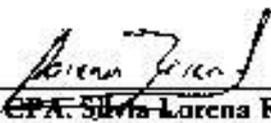
Edison Guzmán Gómez
Edison Guzmán Gómez
Licencia 17-3410

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresados en U. S. dólares)

<u>Activos</u>	Referencia a Notas	...31 de diciembre del...	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(En U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	19,568	11,299
Cuentas por cobrar comerciales y otras	5	50,000	321,269
Inventarios de obras en proceso	6	28,280	1,258,106
Activos por impuestos corrientes	7	17,729	25,787
Total activo corriente		<u>115,577</u>	<u>1,621,461</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos		<u>16,539</u>	<u>5,400</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>132,117</u>	<u>1,621,861</u>
<u>Pasivos y Patrimonio</u>			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones con instituciones financieras	8	-	412,950
Acreedores comerciales y otras por pagar		1,416	1,182
Pasivos por impuestos corrientes	7	14,905	15,935
Anticipos de clientes	9		1,189,957
Otros pasivos corrientes	10	<u>12,081</u>	<u>3,137</u>
Total pasivo corriente		<u>28,402</u>	<u>1,623,161</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones con los accionistas	11	<u>97,616</u>	<u>35,948</u>
TOTAL PASIVOS		<u>126,018</u>	<u>1,659,109</u>
PATRIMONIO			
(según estados adjuntos)	12	<u>6,099</u>	<u>(37,248)</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>132,117</u>	<u>1,621,861</u>



Ing. Alex Silva Vinuesa
Gerente General



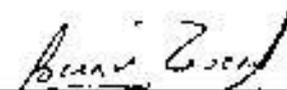
CPA. Silvia Lorena Rivera
Contadora General

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
ESTADO DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRALES
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresados en U. S. dólares)

	Referencia a Notas	...31 de diciembre del... 2013	2012 (En U.S. dólares)
INGRESOS			
Venta de proyectos		1.491.935	1.150.629
Venta de servicios		<u>47.653</u>	<u> </u>
		1.539.589	1.150.629
Costo de ventas	13	<u>(1.327.704)</u>	<u>(1.022.709)</u>
Utilidad bruta		211.829	127.921
GASTOS			
Gastos de administración	14	(125.763)	(157.553)
Gastos de venta		<u>(62)</u>	<u>(511)</u>
Utilidad en operación		86.004	(30.143)
Gastos financieros, neto	15	<u>(19.186)</u>	<u>(1.384)</u>
Utilidad antes de participación en utilidades impuesto a la renta		66.819	(31.527)
Participación de los trabajadores en las utilidades		(10.023)	-
Anticipo del impuesto a la renta, mayor que el impuesto determinado	7	<u>(13.449)</u>	<u>(6.437)</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>43.347</u>	<u>(37.964)</u>



Ing. Alex Silva Vinuesa
Gerente General



CPA. Silvia Lorena Rivera
Contadora General

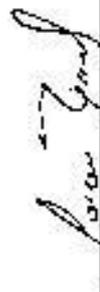
Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
 (Expresados en U. S. dólares)

	Capital Social	Resultados acumulados provenientes de la adopción NIIF	Resultados acumulados	Total
Saldos al 01 de enero del 2012	1.000	(284)	-	716
Resultado integral del año	-	-	(37.964)	(37.964)
Saldos al 01 de enero del 2013	1.000	(284)	(37.964)	(37.248)
Resultado integral del año	-	-	43.347	43.347
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>1.000</u>	<u>(284)</u>	<u>5.382</u>	<u>6.099</u>



Ing. Alex Silva Vinuesa
Gerente General



CPA. Sigrid Lorena Rivera
Contadora General

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
 (Expresado en U. S. dólares)

	Referen- cia a Notas	31 de Diciembre del.	
		2013	2012
		(En U.S. dólares)	
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Efectivo recibido de clientes		620.900	707.985
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(235.937)	(1.021.747)
Efectivo pagado por impuestos		(6.422)	(3.885)
Efectivo neto (utilizado)/ provisto en actividades de operación		378.541	(317.647)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
(Decremento) /incremento de obligaciones con los accionistas		61.668	(85.917)
(Decremento) /incremento en obligaciones financieras		(412.950)	416.835
Efectivo pagado por intereses		(18.991)	(3.885)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiamiento		(370.273)	327.033
Aumento del efectivo y sus equivalentes		8.268	9.386
Efectivo y equivalentes al inicio del año	5	11.299	1.914
Efectivo y equivalentes al final del año	5	19.568	11.299



Ing. Alex Silva Vinuesa
 Gerente General



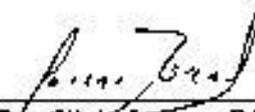
CPA. Silvia Lorena Rivera
 Contradora General

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (CONTINUACIÓN)
AÑO TERMINANDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
 (Expresado en U. S. dólares)

	Referencia a Notas	31 de Diciembre del..	
		2013	2012
		(En U.S. dólares)	
Resultado Integral del año		<u>43.347</u>	<u>(37.964)</u>
<i>Partidas que no representan movimiento de efectivo</i>		(13.449)	(6.437)
Impuesto a la renta		(13.449)	(6.437)
<i>Cambios netos en activos y pasivos operativos</i>		348.644	(273.245)
Cuentas por cobrar comerciales y otras		271.269	(320.595)
Inventarios		1.229.826	237.874
Activo por impuestos corrientes		8.057	(19.349)
Otros activos corrientes		(11.139)	(6.074)
Acreedores comerciales		19.225	(54.838)
Pasivos por impuestos corrientes		12.419	9.753
Otros pasivos corrientes		8.944	3.136
Anticipos de clientes		(1.189.957)	(123.152)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		<u>378.541</u>	<u>(317.647)</u>



Ing. Alex Silva Vinueza
 Gerente General



CPA Silvia Escena Rivera
 Contadora General

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

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 30 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 2013, el personal total de la Compañía es de 2 empleados.

Durante el 2013 la Compañía comercializó 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" estuvo en garantía por los préstamos hipotecarios que la Compañía mantiene. Ver Nota 9.

NOTA 2 BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPALES SUPUESTOS DE VALORACIÓN

2.1. 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) vigente al 31 de diciembre del 2013 aplicada uniformemente a todos los períodos que se presentan.

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

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

2.2. Bases de preparación -

Los 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.

2.3. Conversión moneda extranjera.

Los estados financieros se presentan en dólares de Estados Unidos de América que es la moneda funcional, y todos los valores se redondean a la unidad de mil más próxima, salvo cuando se indique lo contrario.

2.4. 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.

2.5. 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 gestiona para 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.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

2.6. 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. 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.

2.7. 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 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.

2.8. Impuesto a la renta -

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

i. Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributable) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que 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 periodo.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

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 imponibles. 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.

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.

2.9. 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.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, 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.

2.10. Anticipos de clientes

Corresponde a los valores recibidos de clientes para reservar una unidad habitacional. El anticipo se liquida al momento de transferir el inmueble al cliente.

2.11. 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.

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;

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

- 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.

ii. Venta de servicios

El ingreso por la prestación de los servicios se reconoce al cumplir con el diseño arquitectónico, entregando al cliente la evidencia de que el destinatario recibió la asesoría, se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos y sin incluir impuestos asociados con la venta

2.12. 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.

2.13. Ingresos y gastos financieros -

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

2.14. 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

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.

2.15. 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

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

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.

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.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

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 transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiera ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transfiriendo, 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.

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.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

2.16. 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.

2.17. 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 - 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 generen 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.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

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.

NOTA 4 - FONDOS ROTATIVOS Y BANCOS DEL GRUPO

El saldo comprende lo siguiente:

	...31 de diciembre del...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(En U.S. dólares)	
Fondos rotativos	278	16
Bancos	19,289	11,284
	<u>19,568</u>	<u>11,299</u>

NOTA 5 - CUENTAS POR COBRAR DE CLIENTES POR CONSTRUCCIÓN

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

	...31 de diciembre del...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(En U.S. dólares)	
Cientes	(1)	319,492
Derechos de cobro	(2)	34,500
Partes relacionadas	(3)	1,103
Préstamos Empleados	(3)	674
Otras		12,897
		<u>50,000</u>
		<u>321,269</u>

(1) 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.

VER PÁGINA SIGUIENTE

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

	...31 de diciembre del...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(En U.S. dólares)	
Casa 15	-	6,000
Casa 14	-	44,764
Casa 4	-	25,000
Casa 8	-	131,962
Casa 7	-	111,827
	<u>-</u>	<u>319,492</u>

- (2) Corresponde a la provisión de ingresos devengados no facturados al cierre del período
(3) Ver Nota 15

NOTA 6 - INVENTARIO DE OBRAS EN PROCESO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	...31 de diciembre del...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(En U.S. dólares)	
Inventario de obras en proceso	<u>28,280</u>	<u>1.258.106</u>
	<u>28.280</u>	<u>1.258.106</u>

Al 31 de diciembre del 2013, los valores acumulados de esta cuenta corresponden exclusivamente al proyecto inmobiliario "Casa Utrecht".

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

NOTA 7 - IMPUESTOS

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

VER PÁGINA SIGUIENTE

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

	..31 de Diciembre del..	
	2013	2012
	(En U.S. dólares)	
<i>-Acreas por impuestos corrientes</i>		
Impuestos anticipados	14.402	6.437
Crédito tributario IVA	<u>3.327</u>	<u>19.349</u>
	<u>17.729</u>	<u>25.787</u>
	..31 de Diciembre del..	
	2013	2012
	(En U.S. dólares)	
<i>Pasivos por impuestos corrientes</i>		
Impuesto a la renta por pagar	13.449	6.437
Retenciones del IVA	837	4.280
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>618</u>	<u>5.217</u>
	<u>14.905</u>	<u>15.935</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..	
	2013	2012
	(En U.S. dólares)	
Resultado del ejercicio antes de impuesto a la renta y participación trabajadores	66,818	(31,527)
Participación de trabajadores en utilidades	(10,023)	-
Gastos no deducibles	<u>2,234</u>	<u>53,194</u>
Utilidad gravable	<u>59,030</u>	<u>21,667</u>
Impuesto a la renta determinado	12,987	4,984
Anticipo de impuesto a la renta	(1) 13,449	6,437
Gasto de impuesto a la renta reconocido en los resultados	<u>13,449</u>	<u>6,437</u>

(1) Corresponde al anticipo de impuesto a la renta determinado para el año 2013, que según la legislación tributaria vigente se convierte en gasto de impuesto a la renta debido a que es mayor que el impuesto determinado.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22%, para el 2013, sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% , para el 2013, sobre las utilidades sujetas a capitalización.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

NOTA 8 - OBLIGACIONES CON ENTIDADES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	..31 de diciembre del..	
	2013	2012
	(En U.S. dólares)	
Préstamos bancarios	(1) <u> -</u>	<u> 412,950</u>
	<u> -</u>	<u> 412,950</u>

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

1. HHC-40049592 con una tasa de interés anual efectiva de 10.21%, con vencimiento en 21 de enero de 2013.
2. HHC-40053521 con una tasa de interés anual efectiva de 10.21% con vencimiento en 09 de enero de 2013.
3. HHC-40053372 con una tasa de interés anual efectiva de 10.21% con vencimiento en 23 de enero de 2013.

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

NOTA 9 - ANTICIPOS DE CLIENTES

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	2013	2012
	(En U.S. dólares)	
Anticipo de clientes	(1) <u> -</u>	<u> 1,189,957</u>
	<u> -</u>	<u> 1,189,957</u>

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

NOTA 10 - OBLIGACIONES CORRIENTES

Un resumen de los otros pasivos corrientes es como sigue:

VER PÁGINA SIGUIENTE

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

	<u>31 de Diciembre del...</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(En U.S. dólares)	
Beneficios sociales	649	1,785
Seguridad social	1,408	1,352
Participación a trabajadores	10,023	-
	<u>12,081</u>	<u>3,137</u>

NOTA 11 - OBLIGACIONES CON LOS ACCIONISTAS

Un resumen de las obligaciones es como sigue:

	<u>31 de diciembre del...</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(En U.S. dólares)	
Préstamos por pagar a los accionistas	(1) <u>97,616</u>	<u>35,948</u>
	<u>97,616</u>	<u>35,948</u>

(1) Ver Nota 15.

NOTA 12 - PATRIMONIO

Capital social

Al 31 de diciembre del 2013 el capital social está representado por 1180 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.

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.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

NOTA 13 - GASTOS DE VENTAS

Un detalle de los costos, fue como sigue:

	...31 de diciembre del...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(En U.S. dólares)	
Comisiones por ventas	24.556	18.714
Otros	3.416	51.745
Sueldos y Salarios	48.337	36.838
Servicios básicos	794	605
Cimientos, estructura y mampostería	63.818	48.242
Honorarios	90.644	35.839
Activo por impuesto corriente	19.349	14.746
Variación de los inventarios	<u>1.076.847</u>	<u>815.979</u>
	<u>1.327.760</u>	<u>1.022.709</u>

NOTA 14 - DETALLE DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN PERSONAS NATURALES

Un detalle de los gastos, fue como sigue:

	...31 de Diciembre del..	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(En U.S. dólares)	
<i>Gastos de administración</i>		
Sueldos, salarios y otras remuneraciones	45.041	68.425
Aportes a la seguridad social	10.804	8.227
Beneficios sociales	5.337	8.693
Honorarios, comisiones personas naturales	39.492	30.470
Arriendos	7.223	21.655
Seguros y reaseguros	542	-
Transporte	967	820
Gastos de gestión	520	1.432
Gastos legales	3.297	-
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	5.539	7.349
Otros	6.981	10.482
	<u>125.763</u>	<u>157.553</u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

NOTA 15 - 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 8.

NOTA 16 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los principales saldos y transacciones realizadas durante los años 2013 y 2012 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>2013</u>	<u>2012</u>
	(En U.S. dólares)	
Compañías relacionada		
Cuentas por cobrar:	1.103	1.103
Accionistas		
Cuentas por cobrar y otras	1.500	674
Préstamos por pagar	97.616	35.948

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>2013</u>	<u>2012</u>
	(En U.S. dólares)	
Beneficios a corto plazo	(1) <u>77.919</u>	<u>88.814</u>
	77.919	88.814

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

NOTA 17 - CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre del 2013 la Compañía no reporta contingencias que puedan afectar a los estados financieros.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

NOTA 18.- EFECTOS DE LOS CAMBIOS DE TIPO DE CAMBIO SOBRE EL RESULTADO FINANCIERO

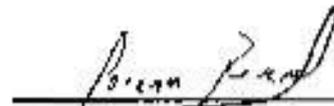
Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros (08 de abril del 2014) no se produjeron eventos, que en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

NOTA 19.- APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 08 de abril del 2014 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