

MATERIALES Y VIVIENDAS MAVISA S.A.

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS
FINANCIEROS AUDITADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A los Accionistas de
MATERIALES Y VIVIENDAS MAVISA S.A.**

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **MATERIALES Y VIVIENDAS MAVISA S.A.**, al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en la auditoría efectuada.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en la auditoría realizada. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **MATERIALES Y VIVIENDAS MAVISA S.A.**, al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías.



CPA. VICTOR HUGO REYES GUALE
AUDITOR EXTERNO
SC RNAE – 2 - No. 457

Guayaquil, mayo 6 del 2013

MATERIALES Y VIVIENDAS MAVISA S.A.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

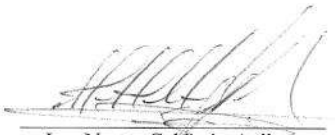
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
<u>ACTIVOS</u>		 (US dólares). N I I F		
ACTIVOS CORRIENTES				
Activos financieros corrientes:				
• Caja y Bancos	4	701.493	906.875	907.303
• Inversiones temporales		0	800.000	0
• Cuentas por cobrar	5	1.511.329	1.483.733	2.595.779
Inventarios	6	1.311.783	2.034.929	0
Servicios y otros pagos anticipados	7	58.218	210.000	0
Impuestos	8	<u>86.884</u>	<u>127.060</u>	<u>60.914</u>
Total activos corrientes		3.669.707	5.562.597	3.563.996
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Propiedades, maquinarias y equipos, neto	9	3.879.861	3.617.364	3.231.195
Propiedades de inversión		0	80.720	103.312
Activo Intangible	10	9.183	139	0
Activo por impuesto diferido		<u>233</u>	<u>233</u>	<u>0</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>7.558.984</u>	<u>9.261.053</u>	<u>6.898.503</u>
<u>PASIVOS</u>				
PASIVOS CORRIENTES:				
Pasivos financieros corrientes	11	362.900	241.628	199.459
Proveedores comerciales y cuentas por Pagar	12	962.015	1.094.082	962.640
Impuestos	8	393.188	314.113	284.414
Beneficios de empleados corrientes	13	<u>183.047</u>	<u>219.783</u>	<u>190.249</u>
Total pasivos corrientes		<u>1.901.150</u>	<u>1.869.606</u>	<u>1.636.762</u>
PASIVOS NO CORRIENTES				
Pasivos financieros no corrientes	11	309.588	938.567	753.753
Beneficios de empleados no corrientes	14	155.890	265.583	48.205
Cuentas por pagar Compañías relacionadas		3.077	49	30.302
Anticipos de clientes	15	<u>1.343.532</u>	<u>1.708.076</u>	<u>737.439</u>
TOTAL PASIVOS		<u>3.713.237</u>	<u>4.781.881</u>	<u>3.206.461</u>

MATERIALES Y VIVIENDAS MAVISA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
				(US dólares).
VIENEN: PASIVOS:		<u>3.713.237</u>	<u>4.781.881</u>	<u>3.206.461</u>
<u>PATRIMONIO</u>				
Capital social	15	219.000	917.000	917.000
Aportes para futuras capitalizaciones		28.295	428.687	299.759
Reserva legal		146.558	146.558	77.462
Reserva Facultativa		83.956	83.956	35.386
Reserva de capital		272.020	272.020	272.020
Resultados Acumulados adopción NIIF	2 (3.1)	1.150.490	1.150.490	1.150.257
Resultados Acumulados		1.387.341	754.814	249.198
Utilidad del ejercicio, neta		<u>558.087</u>	<u>725.647</u>	<u>690.960</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>3.845.747</u>	<u>4.479.172</u>	<u>3.692.042</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>7.558.984</u>	<u>9.261.053</u>	<u>6.898.503</u>


Dr. Rafael Pezo Zuñiga
Representante Legal


Ing. Nestor Calderón Avila
Contador

Ver notas a los estados financieros

MATERIALES Y VIVIENDAS MAVISA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

	NOTAS	2012 (US dólares)	2011
<u>ACTIVIDADES ORDINARIAS</u>			
Ventas netas	16	14.083.062	12.027.098
Costo de ventas	17	(10.374.380)	(9.132.018)
Utilidad Bruta		3.708.682	2.895.080
Gastos operativos:			
Gastos administrativos		(1.297.966)	(1.071.933)
Gastos de ventas		(48.753)	(22.030)
Utilidad operativa		2.361.963	1.801.117
Gastos financieros		(90.404)	(111.709)
Otros gastos		(1.293.424)	(552.760)
Otros ingresos		106.186	156.784
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta		1.084.321	1.293.432
Participación a trabajadores	7	(179.544)	(194.062)
Impuesto a la renta	7	(459.326)	(374.038)
Utilidad neta por actividades ordinarias		445.451	725.332
OTRO RESULTADO INTEGRAL			
Resultado actuarial	13	112.636	315
Total otro resultado integral	7	112.636	315
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO		558.087	725.647
Utilidad básica por acción		2,55	0,79
 Dr. Rafael Pezo Zuñiga Representante Legal		 Ing. Nestor Calderón Avila Contador	
Ver notas a los estados financieros			

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

	Capital Social	Aportes Futuras capitalizaciones	Reserva Legal	Reserva Facultativa	De capital	Resultados Acumulados NIIF por primera vez	Resultados acumulados	Utilidad del ejercicio, neta	Total Patrimonio
Saldo a enero 1, 2011 NIIF	917.000	299.759	77.462	35.386	272.020	1.150.257	249.198	690.960	3.692.042
• Pago de dividendos							(67.678)		(67.678)
• Aportes		127.072							127.072
• Transferencias: Reservas Resultados			69.096	48.570			(117.666)		0
• Reconocimiento de impuesto diferido						233	690.960	(690.960)	0
• Ajustes		1.856							233
• Utilidad neta del ejercicio								725.647	1.856
Saldo a diciembre 31 del 2011 NIIF	917.000	428.687	146.558	83.956	272.020	1.150.490	754.814	725.647	4.479.172
• Transferencia: Resultados							725.647	(725.647)	0
• Retiro de aportes		(400.392)							(400.392)
• Disminución de capital social: Recompra de acciones									(698.000)
• Ajustes traspaso de saldos por fusión							(102.736)		(102.736)
• Otros ajustes							9.616		9.616
• Utilidad neta del ejercicio								558.087	558.087
Saldo a diciembre 31 del 2012 NIIF	219.000	28.295	146.558	83.956	272.020	1.150.490	1.387.341	558.087	3.845.747

Dr. Rafael Pezo Zuñiga
Representante Legal

Ing. Nestor Calderón Avila
Contador

Ver notas a los estados financieros

MATERIALES Y VIVIENDAS MAVISA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - METODO DIRECTO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

	<u>NOTA</u> <u>S</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(US dólares)	
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>			
Efectivo recibido de clientes		12.619.305	12.603.476
Efectivo recibido de otros ingresos		193.484	157.100
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros		(11.385.567)	(10.856.483)
Efectivo pagado por gastos financieros		(90.404)	(111.709)
Efectivo provisto por actividades de operación		<u>1.336.818</u>	<u>1.792.384</u>
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>			
Adquisición de propiedades, planta y equipo		(677.607)	(705.835)
Adquisición de inversiones		<u>0</u>	<u>(425.963)</u>
Efectivo utilizado por actividades de inversión		<u>(677.607)</u>	<u>(1.131.798)</u>
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>			
Préstamos bancarios corto plazo recibidos (pagados), neto		(169.361)	42.169
Préstamos bancarios largo plazo recibidos (pagados), neto		(331.840)	231.821
Pago de dividendos		0	(67.677)
Retiro de accionistas		(375.392)	(67.327)
Recompra de acciones		<u>(788.000)</u>	<u>0</u>
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento		<u>(1.664.593)</u>	<u>138.986</u>
 (Disminución) Aumento en efectivo en caja y bancos		 (1.005.382)	 799.572
Efectivo y sus equivalentes al inicio del año		<u>1.706.875</u>	<u>907.303</u>
 Efectivo y sus equivalentes al final del año	3	 <u><u>701.493</u></u>	 <u><u>1.706.875</u></u>


Dr. Rafael Pezo Zuñiga
Representante Legal


Ing. Nestor Calderón Avila
Contador

Ver notas a los estados financieros

MATERIALES Y VIVIENDAS MAVISA S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO PROVISTO EN
ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

	<u>NOTAS</u>	<u>2012</u> (US dólares)	<u>2011</u>
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		558.087	725.647
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:			
Participación a trabajadores	7	179.543	194.062
Impuesto a la renta	7	459.326	374.038
Depreciaciones	8	349.342	294.528
Ajuste por corrección en valuación de activo fijo		0	218.575
Bajas de activos financieros		<u>1.307.181</u>	<u>0</u>
Total		2.853.479	1.806.850
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:			
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar		(1.489.095)	576.377
Disminución (aumento) en inventarios		7 19.448	(2.034.929)
Disminución en otros activos		71.676	733.077
(Disminución) aumento en proveedores		(224.010)	1.269.207
(Disminución) en beneficios a empleados y otras cuentas por pagar		<u>(594.680)</u>	<u>(558.199)</u>
EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>1.336.818</u>	<u>1.792.383</u>


Dr. Rafael Pezo Zuñiga
Representante Legal


Ing. Nestor Calderón Avila
Contador

Ver notas a los estados financieros

MATERIALES Y VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

1. INFORMACIÓN GENERAL

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.- (La Compañía) fue constituida el 11 de julio de 1980 e inscrita en el Registro Mercantil el 23 de septiembre del 1980 en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, República del Ecuador y posteriormente se trasladó al cantón Duran de la misma provincia. Su actividad principal es la construcción de obras civiles o arquitectónicas, públicas o privadas.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables aplicadas de manera uniforme en la preparación de los estados financieros, se detallan a continuación:

Declaración de cumplimiento.- los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2010, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSG del 20 de noviembre de 2008.

Bases de preparación: los estados financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico de adquisición, aunque modificado por la revalorización de maquinarias e inmuebles a valor razonable por aplicación de las NIIF por primera vez, con efecto en el patrimonio.

Estimaciones y juicios contables: la preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos, y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes.

Las estimaciones están basadas en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

Empresa en marcha: los presupuestos y proyecciones de la Compañía, considerando razonablemente los posibles cambios en el mercado, muestran que Monterrey Azucarera Lojana C.A. – Malca será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual.

Para hacer este juicio, la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de las variables económicas y políticas que afectan el entorno local en las operaciones de la Compañía.

La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al presentar sus estados financieros.

MATERIALES Y VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Normas nuevas y modificaciones adoptadas en el período actual: las siguientes NIIF e interpretaciones emitidas han entrado en vigor para períodos que comienzan a partir de enero de 2012, pero que la Administración ha concluido que no han sido adoptadas por no ser aplicables o porque siendo aplicables no han tenido ningún efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

Nuevas normas e interpretaciones

Modificaciones

NIC 12 “Impuesto sobre las ganancias”

Exigía valorar el impuesto diferido relativo a un activo dependiendo de si la Compañía espera recuperar el importe neto en libros del activo a través de su uso o venta. La modificación introduce una exención al principio para la valoración de activos y pasivos por impuestos diferidos que surgen de inversiones inmobiliarias registradas a valor razonable, consecuentemente la SIC 21 dejará de aplicar a inversiones inmobiliarias registradas a valor razonable.

NIC 1 “Presentación de estados financieros”

Requiere que la Compañía agrupe las partidas presentadas en el otro resultado integral sobre la base de si son potencialmente reclasificables al resultado del ejercicio con posterioridad. Las modificaciones no contemplan que partidas se presentan en otro resultado integral.

Nuevas normas y modificaciones que entrarán en vigor con posterioridad al período actual y que no han sido adoptadas anticipadamente: las siguientes NIIF, modificaciones e interpretaciones emitidas entrarán en vigor para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2013, pero que la Administración ha concluido que la aplicación anticipada no tendrá ningún impacto significativo sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2012.

Nuevas normas e interpretaciones

modificaciones

NIC 19 “Retribuciones a los empleados”

- Elimina el método de corredor.
- Racionaliza la presentación de los cambios en los activos y pasivos del plan.
- Mejora los requisitos de divulgación, incluyendo información sobre las características de los planes de beneficios definidos y los riesgos que las entidades están expuestas a través de la participación en ellos. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)

MATERIALES Y VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

NIIF 9 “Instrumentos financieros”	Mantiene el modelo mixto de valoración y establece dos categorías principales de valoración de los activos financieros: costo amortizado y valor razonable. La base de clasificación depende del modelo de negocio y las características contractuales de los flujos de efectivo del activo financiero. Las normas relativas al deterioro de los activos financieros y la cobertura recogida en la NIC 39 siguen siendo de aplicación. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)
NIIF 10 “Estados financieros consolidados”	Modifica a la NIC 27; define el principio de control y establece los controles como base para la consolidación. Indica cómo aplicar el principio de control para identificar si un inversor controla a una asociada y por tanto debe consolidarla. Sin embargo los requisitos y la mecánica de la consolidación y la contabilización del interés minoritario y los cambios en el control siguen siendo los mismos. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”	Determina dos tipos de acuerdos conjuntos: operaciones conjuntas (joint operations), y negocios conjuntos (joint venturers). Las operaciones conjuntas surgen si un operador conjunto tiene derecho sobre los activos y obligaciones relativos al acuerdo y en consecuencia registra su participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos. Los negocios conjuntos surgen cuando el operador conjunto tiene derechos sobre los activos netos del acuerdo y por tanto el patrimonio neto reconoce su participación. No permite la consolidación proporcional en negocios conjuntos. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)
NIIF 12 “Información a revelar sobre participación en otras entidades”	Requiere revelar información que permita a los Usuarios de los estados financieros evaluar: a) la naturaleza de sus participaciones en otras entidades y los riesgos asociados con éstos; y, b) los efectos de esas participaciones en su situación financiera, rendimiento financiero y flujo de efectivo. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)

MATERIALES Y VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

<u>Nuevas normas e interpretaciones</u>		<u>Modificaciones</u>
NIC 13	“Medición del valor razonable”	Mejora y reduce la complejidad proporcionando una definición precisa de valor razonable y los requerimientos de información a presentar. Estos requerimientos no amplían el uso de la contabilización a valor razonable pero proporcionan una guía sobre cómo debería aplicarse cuando su uso ya se requiere o permite por otras normas. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)
NIC 27	“Estados financieros separados”	Recoge las disposiciones sobre estados financieros separados que quedan después de que las disposiciones sobre control de la NIC 27 se incluyan en la NIIF 10. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)
NIC 28	“Asociadas y negocios conjuntos”	Incluye los requerimientos para que los negocios conjuntos, así como las asociadas, se contabilicen por el método de participación siguiendo la NIIF 11. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)

Activos financieros: la Compañía reconoce activos financieros aquellos no derivados, con pagos fijos o determinados que no tienen cotización bursátil. Los activos financieros de la Compañía incluyen cuentas por cobrar a clientes que están registradas al costo de la transacción pues, al momento de su registro no hubo costos adicionales que deban amortizarse a lo largo de su vida esperada.

Deterioro del valor de los activos: al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva de que un activo financiero se encuentra deteriorado en su valor. Un activo financiero se considera deteriorado en su valor, solamente si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y ese evento que haya causado la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero, que se puede estimar de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir indicios de que los deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que entre en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y cuando datos observables indican que exista una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en el estado de los pagos o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

MATERIALES Y VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Pasivos Financieros: están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran deudas corrientes aquellas con vencimiento inferior o igual a 12 meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho período.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen obligaciones financieras, cuentas por pagar proveedores y otras que están registradas al costo de transacciones neto de abonos realizados pues, además del interés normal no tienen ningún costo adicional que deban amortizarse aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Valor razonable de activos y pasivos financieros: el valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero que se negocie en los mercados activos, se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado. Para los activos y pasivos que no se negocien en un mercado activo, el valor razonable se determinará utilizando las técnicas de valoraciones adecuadas o comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones de similares características.

Efectivo y equivalentes: incluyen efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades financieras.

Inventarios: se valorizan a su costo o su valor neto de realización (VNR), el menor de los dos, el costo se determina por el método de costo promedio ponderado. El valor neto de realización (VNR) es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los gastos de venta y distribución.

Propiedades, maquinarias y equipos: están presentados por su valor revaluado, siendo el valor razonable el de la fecha de revaluación, menos depreciación acumulada. Las revalorizaciones se llevan a cabo con suficiente regularidad (última a diciembre de 2010), de tal manera que el valor en libros no difiera sustancialmente de los que se determinaron como valores razonables al final de cada período.

La política de la Compañía respecto al registro de las revalorizaciones es que los incrementos, resultantes de los reavalúos sean reconocidos en el patrimonio, excepto cuando se reverse una disminución de la revalorización para el mismo activo previamente reconocido en el resultado, en cuyo caso se le atribuye el aumento a las ganancias o pérdidas en la medida de la disminución previamente reconocido como gasto.

La depreciación de las propiedades, maquinarias y equipos es calculada usando el método de línea recta, y se calcula en función de la siguiente vida útil estimada:

Concepto	Vida útil	%
Equipos de planta y oficinas	10 años	10
Muebles y Enseres	10 años	10

MATERIALES Y VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Concepto	Vida útil	%
Máquinas y Equipos	10 años	10
Equipo de Computación y Equipos de seguridad y asistencia	3,33 años	33,33
Vehículos	5 años	20

Deterioro del valor de los activos no financieros: en cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, maquinarias y equipos para determinar si existen indicios de que esos activos han experimentado pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De igual manera, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario con el VNR. Si una partida del inventario se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al VNR y, se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una partida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que había sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo en años anteriores. Una reversión por una pérdida por deterioro de valor se reconoce en resultados.

Reconocimiento de ingresos: los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos, devoluciones y de impuestos. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso puede medirse con fiabilidad y es probable que la Compañía vaya a recibir un beneficio económico futuro.

Los ingresos por la venta de bienes se reconocen cuando la Compañía ha traspasado de manera significativa los riesgos y beneficios derivados de la propiedad y el control de los bienes; y el importe de los ingresos de la operación y los costos puedan valorarse con fiabilidad.

Reconocimiento de gastos: los gastos son reconocidos en el estado de resultados aplicando el método del devengado, es decir cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria derivada de ellos.

Impuesto a la renta corriente y diferido: el gasto por impuesto a la renta del año corresponde al impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio.

MATERIALES Y VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Impuesto a la renta corriente y diferido: Continuación

En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

El impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravadas y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (24% en el año 2011) sobre las utilidades gravables, la cual disminuye diez puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010, está vigente la norma tributaria que establece el pago del “anticipo mínimo de impuesto a la renta” cuyo valor es determinado en función de las cifras reportadas el año anterior. Dicha norma dispone que cuando el impuesto a la renta causado es menor que el valor del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite su devolución al Servicio de Rentas Internas.

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores reportados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando las tasas tributarias promulgadas a la fecha de los estados financieros, y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Beneficios a los empleados: la Compañía provee a los empleados con beneficios a corto plazo y post – empleo.

Los beneficios legales a corto plazo incluyen: las vacaciones anuales, décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo y el fondo de reserva; éstos se registran como pasivos corrientes y son medidos al valor sin descontar que la Compañía espera pagar por estos conceptos.

La Compañía provee beneficios post- empleo de acuerdo con la legislación laboral; la jubilación patronal a cargo del patrono, el desahucio y la bonificación por separación voluntaria constituyen planes de beneficios definidos. La Compañía asume la obligación de entregar un determinado monto de beneficios en las condiciones establecidas por la normativa al finalizar la relación laboral. No existen otros planes de beneficios obligatorios contractuales o voluntarios, sean de contribuciones definidas o de beneficios definidos.

El Código de Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación de parte de los empleadores de conceder la jubilación patronal a todos aquellos empleados que lo soliciten y que hayan cumplido 25 años en una misma empresa; la Compañía registra provisiones para este beneficio en base a estudios actuariales realizados por profesionales independientes debidamente calificados; la Compañía asume el riesgo de asegurar la cancelación del beneficio con la rentabilidad de sus recursos propios y no mantiene ningún fondo separado para financiar el plan.

MATERIALES Y VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Adicionalmente el Código de Trabajo establece que en aquellos casos que la relación laboral termine por desahucio ante el Ministerio de Relaciones Laborales, por parte del trabajador o del empleador, la Compañía deberá reconocer al trabajador una indemnización equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio; la Compañía registra anualmente este beneficio mediante la constitución de una provisión con cargo a resultados del ejercicio, el valor es determinado en base a un estudio actuarial practicado por un profesional independiente debidamente calificado.

La bonificación por separación voluntaria fue establecida en el vigésimo cuarto contrato colectivo que mantiene la Compañía con el Comité de Empresa.

Participación de los trabajadores en las utilidades: de acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía provisionó al cierre del ejercicio económico 2012 y 2011 el 15% sobre la utilidad anual por concepto de participación laboral en las utilidades.

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

Mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador estableció la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades bajo su control y vigilancia.

La aplicación de estas normas, supone cambios en políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros. Desde el 01 de enero de 2012 la Compañía ha presentado sus estados financieros conforme a NIIF. Los últimos estados financieros presentados de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC fueron los correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011, por lo que la fecha de transición a las NIIF es el 1 de enero de 2011.

En la preparación de estos estados financieros con arreglo a la NIIF 1, la Compañía ha corregido retroactivamente los saldos que figuraban en los estados financieros del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2011 de acuerdo con lo requerido por las citadas NIIF, aplicando todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas totales.

A. Conciliación del patrimonio entre NIIF y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

Las conciliaciones que se presentan a continuación indican la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de Materiales de Viviendas Mavisa S.A. :

Conciliación utilidades y pérdidas de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

MATERIALES Y VIVIENDAS MAVISA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF): Continuación

<u>Conceptos</u>	<u>31 de diciembre del 2011</u>	<u>1 de enero del 2011</u>
Patrimonio bajo PCGA anteriores (A)	3.328.682	2.541.785
Ajustes bajo NIIF a PCGA anteriores:		
Costo atribuido de activo fijo: Terrenos	1.069.537	1.069.537
Costo atribuido de propiedades de inversión:		
• Terrenos	12.636	12.636
• Edificaciones	68.084	68.084
Ajustes bajo NIIF por la conversión a NIIF:		
Reconocimiento de diferencia temporaria por impuesto a la renta diferido	233	0
Sub-total Resultados Acumulados NIIF por primera vez (B)	1.150.490	1.150.257
Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según NIIF (A) + (B)	4.479.172	3.692.042

Conciliación al estado de resultados integrales:

<u>Conceptos</u>	<u>31 de diciembre del 2010 NIIF</u>
Utilidad según PCGA anteriores	861.127
Gastos de depreciación de Maquinarias	(90.434)
Utilidad según NIIF	<u>770.693</u>

Explicación resumida de los ajustes de conversión a NIIF:

3.1. Conciliación del Patrimonio

Las conciliaciones que se presentan a continuación indican la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de Materiales de Viviendas Mavisa S.A. :

Conciliación utilidades y pérdidas de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

MATERIALES Y VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

3 . ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF): Continuación

Los principales ajustes realizados como consecuencia de la aplicación de la NIIF son:

1. **Propiedad, Planta y Equipo (NIC 16)** - La empresa posee bienes inmuebles (terreno)y edificios, podrá medirlos a su valor razonable o revalúo siendo el referido avalúo elaborado por un Perito Calificado, por la Superintendencia de Compañías. La empresa ha adoptado el criterio del revalúo. En este caso la empresa ha revalorizado el terreno de su propiedad en US \$ 1.069.537 con crédito a la cuenta patrimonial Resultados Acumulados NIIF por primera vez, así como edificios por US \$ 803.625 con crédito a su depreciación acumulada por el mismo valor, manteniendo el resto a su valor de costo,
2. **Propiedades de Inversión (NIC 40)** – La empresa posee bienes inmuebles la provincia de Santa Elena en propiedades de inversión como terrenos y edificios (vivienda vacacional), y se podrá medirlos a su valor razonable o revalúo siendo el referido avalúo elaborado por un Perito Calificado, por la Superintendencia de Compañías. En este caso la empresa ha incorporado en su Estado de Situación Financiera el terreno de su propiedad en US \$ 12.636 y Edificios (vivienda vacacional) por US \$ 68.084, siendo el ajuste total de ambos bienes por US \$ 80.720.
3. **Impuesto a las ganancias (NIC 12)** – Esta partida se debe reconocer en la contabilidad, el valor que debemos recuperar por los gastos temporalmente no deducibles por la administración fiscal y/o por los impuestos a pagar a la administración fiscal por los ingresos no gravables temporalmente, por tanto si existe algún gasto que en base a la Ley de Régimen Tributario Interno no es deducible de impuestos en este año, pero si en periodos futuros, hoy nos corresponde cancelar un impuesto, pero este valor no debe ser reconocido como gasto sino como una partida por cobrar a la administración tributario, el ajuste en referencia corresponde a la provisión de jubilación patronal y bonificación por desahucio que según reglamentación fiscal es deducible a partir de los 10 años de jubilación continua del personal de la compañía, y que según el estudio actuarial debemos reflejar una provisión a partir del primer año de afiliación del personal por lo tanto esos nueve primeros años se registran como no deducibles hasta que puede tener la deducibilidad tributaria fiscal. Este valor se recuperará cuando se cumplan las fechas y permitirá reducir el importe a pagar de impuesto a pagar de impuesto a la renta en el año en que la ley permita su deducción . La tasa fiscal utilizada fue del 22%, la misma que estará vigente en el año el 2013.
2. **Anticipo de clientes:** Al final del periodo de transición (Diciembre 31 del 2011) se efectuó reclasificación por los valores recibidos por los contratos de fabricación de productos de los clientes, a la partida de pasivos no corrientes; puesto que, muchos de esos contratos son de largo plazo y deben clasificarse como tales en el estado de situación financiera para una adecuada presentación.

MATERIALES Y VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF): Continuación

4. **Anticipos a proveedores:** Al inicio del periodo de transición (Enero 1 del 2011) se efectuó reclasificación de anticipo de proveedores a Propiedad Planta y Equipo (Terrenos) por US \$ 25.000 por registro incorrecto en esta cuenta del pasivo.

5. **Activos intangibles:** Al 31 de diciembre del 2011 se efectuó la reclasificación el costo y la amortización de los programas informáticos a la categoría de activos intangible, según NIC 38 los cuales estaban incluidos en Propiedad, Planta y Equipo NIC 16 en el costo y la depreciación, siendo reclasificado el costo por US \$ 12.912 y la amortización acumulada por US \$ 10.773.

4. CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están constituidas como sigue:

	<u>2012</u> (US dólares)	<u>2011</u>
Caja chica	2.274	119
Caja general	0	86.596
Bancos	<u>699.219</u>	<u>820.160</u>
Total	<u>701.493</u>	<u>906.875</u>

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están constituidos como sigue:

	<u>2012</u> (US dólares)	<u>2011</u>
Clientes	1.471.233	97.692
Compañías relacionadas:		
• Fideicomiso los Ángeles	0	1.138.284
• Propredios	0	20.106
• Sercomgraf	0	477.061
• Los Ángeles langelsa	0	70.000
Accionistas	32.000	220.931
Empleados	<u>8.096</u>	<u>7.697</u>
Total	1.511.329	2.031.771
(-) Provisión para cuentas incobrables	<u>(0)</u>	<u>(548.038)</u>
Gran total	<u>1.511.329</u>	<u>1.483.733</u>

MATERIALES Y VIVIENDAS MAVISA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

5. CUENTAS POR COBRAR : Continuación

Clientes . - Al 31 diciembre del 2012 y 2011 , corresponde a facturas pendientes de cobro por ventas a crédito de bienes según políticas de crédito determinadas por la compañía cuya recuperación es a corto plazo.

6. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están constituidas como sigue:

	<u>2012</u> (US dólares)	<u>2011</u>
Materia prima	465.912	562.523
Materiales	128.446	0
Productos en proceso	624.889	1.365.030
Productos terminados	91.900	68.441
Importaciones en tránsito	636	38.935
Total	<u>1.311.783</u>	<u>2.034.929</u>

7. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están constituidos por pagos efectuados a varios proveedores de bienes y servicios los cuales serán liquidados en el siguiente año.

8. IMPUESTOS

IMPUESTOS CORRIENTES

Los activos y pasivos por impuestos corrientes.- Los activos y pasivos por impuestos corrientes se resumen seguidamente:

	<u>2012</u> (US dólares)	<u>2011</u>
IMPUESTOS CORRIENTES:		
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario Iva Pagado	86.884	127.060
Total	<u>86.884</u>	<u>127.060</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta por pagar (1)	286.284	(A) 272.655
IVA y retenciones por pagar	106.904	41.458
Total	<u>393.188</u>	<u>314.113</u>

(A) Al 31 de diciembre del 2011 se incluye provisión de impuesto a la renta por pagar cuota (6/6) según convenio de pago con el Servicio de Rentas Internas por impuesto a la renta a pagar del año 2010 por US 24.286 siendo el mismo cancelado en el año 2012.

MATERIALES Y VIVIENDAS MAVISA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

8. IMPUESTOS : Continuación

(1) La provisión para el impuesto a la renta conforme a disposiciones legales vigentes por los periodos que terminaron el 31 de diciembre del 2012 y 2011, se calcula a la tarifa del 23% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 13% y 14% sobre las utilidades sujetas a capitalización respectivamente. Para el año 2013 la tarifa del impuesto a la renta será del 22% .

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(US dólares)	
Utilidad del ejercicio antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	(A)	1.196.957	1.293.747
(-) 15% participación a trabajadores	(B)	(179.544)	(194.062)
(+) Gastos no deducibles		1.242.587	490.435
(-) Deducción por incremento neto de empleados		<u>(67.278)</u>	<u>(31.627)</u>
Utilidad Gravable:		2.192.722	1.558.493
	AÑO 2012....		
Valor a Reinvertir	US\$ 450.000 13%	58.500	0
Valor a no Reinvertir	US\$ 1.742.722 23%	<u>400.826</u>	<u>0</u>
Base Imp.Imppto.Rta.	<u>US\$ 2.192.722</u>		
Impuesto a la renta causado		<u>459.326</u>	<u>374.038</u>
Anticipo de impuesto a la renta determinado año 2012 (declaración de impuesto a la renta año 2011)		<u>107.051</u>	<u>82.166</u>
Impuesto a la renta causado >Anticipo de impuesto determinado año 2011	(C)	<u>(459.326)</u>	<u>(374.038)</u>
Utilidad neta (A-B-C)		<u>558.087</u>	<u>725.647</u>

Al 31 de diciembre del 2012 la utilidad neta del ejercicio constituye saldo disponible para reserva legal o para distribución de utilidades a los accionistas.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta al 31 de diciembre fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Provisión para impuesto a la renta años	459.326	374.038
Menos:		
Retenciones en la fuente del año	(147.206)	(125.669)
Impuesto a la Salida de Divisas	<u>(25.836)</u>	<u>0</u>
Impuesto a la renta a pagar	<u>286.284</u>	<u>248.369</u>

MATERIALES Y VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

9. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS, NETO

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	NIIF 2012	2011	Enero 1, 2011 NIIF
	(US dólares)		
Costo o valuación	5.899.502	5.357.531	4.687.608
(-) Deprec.acum. y deterioro	<u>(2.019.641)</u>	<u>(1.740.167)</u>	<u>(1.456.413)</u>
Total	<u>3.879.861</u>	<u>3.617.364</u>	<u>3.231.195</u>

Durante el periodo 2012 el movimiento fue como sigue:

	<u>Saldos</u> <u>Dic 31,2011</u> <u>NIIF</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ajustes , ventas,</u> <u>Bajas</u>	<u>Saldos Dic., 31</u> <u>2012 NIIF</u>
	 (US dólares).			
Terrenos revaluados	1.305.600	0	0	1.305.600
Construcciones en curso	0	8.015	0	8.015
Edificios revaluados	803.625	19.920	0	823.545
Vehículos	201.322	8.482	0	209.804
Muebles de oficina	14.286	14.042	0	28.328
Equipos de planta	161.317	223.005	0	384.322
Maquinarias y equipos	2.823.331	196.809	0	3.020.140
Equipos de seguridad	11.904	55.028	0	66.932
Equipos de computación	30.989	14.133	0	45.122
Equipos de oficina	<u>5.157</u>	<u>2.537</u>	<u>0</u>	<u>7.694</u>
Subtotal	5.357.531	541.971	0	5.899.502
(-)Depreciación acumulada	<u>(1.740.167)</u>	<u>(349.342)</u>	<u>69.868</u>	<u>(2.019.641)</u>
Total	<u>3.617.364</u>	<u>192.629</u>	<u>69.868</u>	<u>3.879.861</u>

Aplicación del costo atribuido

Al 1 de enero del 2011, los valores razonables utilizados como costo atribuido para propiedades y equipo y el ajuste al valor en libros presentado según los PCGA anteriores se muestran a continuación:

	Enero 1, 2011 Saldo según PCGA anteriores	Ajuste al valor razonable	Costo atribuido
	(US dólares)		
Costo o valuación	2.814.446	1.873.162	4.687.608
(-) Deprec.acum.y deterioro	<u>(652.788)</u>	<u>(803.625)</u>	<u>(1.456.413)</u>
Total	<u>2.136.658</u>	<u>1.069.537</u>	<u>3.231.195</u>

MATERIALES Y VIVIENDAS MAVISA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

10. ACTIVO INTANGIBLE

Al 31 de diciembre del 2012 están constituidos por programas contables de: Productos terminados, roles de pago y software médico.

11. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están constituidos como sigue:

	2012	2011
	(US dólares)	
<u>Banco del Pichincha</u>		
Préstamo hipotecario GAF No. 68312800 originado en febrero 17 del 2010 con vencimiento en enero 22 del 2015 e interés anual del 9,110% pagadero en dividendos mensuales	293.773	0
Préstamo hipotecario GAF No. 110760700 originado en mayo 9 del 2011 con vencimiento en abril 12 del 2016 e interés anual del 8,850% pagadero en dividendos mensuales	291.942	0
Préstamo hipotecario GAF No. 137784200 originado en abril 17 del 2012 con vencimiento en abril 12 del 2013 e interés anual del 8,920% pagadero en dividendos mensuales	<u>86.633</u>	<u>0</u>
<u>Sub-total Banco del Pichincha</u>	<u>672.348</u>	<u>1.178.289</u>
 Banco de Rumiñahui	 <u>140</u>	 <u>1.906</u>
 Total Banco del Pichincha y Rumiñahui:	 672.488	 1.180.195
Vencimiento corriente	<u>(362.900)</u>	<u>(241.628)</u>
Total a largo plazo	<u>309.588</u>	<u>938.567</u>

La obligación con el banco del pichincha está garantizada mediante hipoteca de bienes inmuebles por US \$ 2.109.232 y prenda de bienes muebles por US \$ 930.050.

12. PROVEEDORES COMERCIALES Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están constituidos como sigue:

	2012	2011
	(US dólares)	
Proveedores	899.599	1.060.742
Préstamos al IEES de empleados	5.926	4.076
Otras cuentas por pagar	<u>56.490</u>	<u>29.264</u>
Total	<u>962.015</u>	<u>1.094.082</u>

MATERIALES Y VIVIENDAS MAVISA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

12. PROVEEDORES COMERCIALES Y CUENTAS POR PAGAR: Continuación

Proveedores: Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 representan valores pendientes de pago a proveedores de bienes y servicios con plazos promedios de 45 días.

Otras cuentas por pagar: Al 31 de diciembre del 2012 se incluye principalmente cuenta por paga al señor Rafael Pezo por US \$ 27.373 y Mutualista Pichincha por US \$ 28.611, siendo este último acreedor cuyo valor está incluido al 31 diciembre del 2011.

13. BENEFICIOS DE EMPLEADOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están constituidos como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Participación de trabajadores (en el año 2012 se entregaron anticipos de utilidades a los trabajadores a descontarse de las utilidades determinadas al cierre del mismo ejercicio económico por US \$ 38.400)	141.144	168.455
Beneficios sociales	29.071	42.649
Sueldos por pagar	185	0
Aportes patronales y personales IESS	<u>12.647</u>	<u>8.679</u>
Total	<u>183.047</u>	<u>219.783</u>

El movimiento de los beneficios sociales para el año 2012 fue como sigue:

	(US dólares)
Saldo inicial	26.646
Provisiones	101.723
Pagos	<u>(99.298)</u>
Total	<u>29.071</u>

14. BENEFICIOS DE EMPLEADOS NO CORRIENTE

La provisión para jubilación patronal; por desahucio y separación voluntaria de los ejercicios 2012 y 2011, fueron registradas en base a estudio actuarial calculado por perito independiente debidamente calificado, de acuerdo al método actuarial de costeo de crédito unitario proyectado; considerando una tasa de descuento del 7,00% anual, los cálculos individuales se realizaron utilizando la información demográfica de 96 personas, la tasa de incremento de sueldo es del 3,00%. El movimiento de estas cuentas, durante los años 2012 y 2011 fue como sigue:

MATERIALES Y VIVIENDAS MAVISA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

14. BENEFICIOS DE EMPLEADOS NO CORRIENTE : Continuación

	Jubilación Patronal (US dólares).	Bonificación por desahucio (US dólares).	Total
Saldo inicial	246.860	18.722	265.582
Provisiones	7.235	11.494	18.729
Reversión de exceso de provisión	<u>(112.636)</u>	<u>(15.785)</u>	<u>(128.421)</u>
Total	<u>141.459</u>	<u>14.431</u>	<u>155.890</u>

15. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 constituyen valores recibidos de clientes por contratos de fabricación de productos principalmente a largo plazo suscritos con la compañía.

16. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2012 el capital social de la Compañía es de US\$ 1.269.000 compuesto por mil doscientas sesenta acciones de US\$ 100 cada una.

<u>Accionistas</u>	<u>Número de Acciones</u>	<u>(US dólares)</u>
Acosta Letamendi Maria Eulalia	1	100
Materiales de Viviendas Mavisa S.A.	8.842	884.200
Pezo Zuñiga Rafael	<u>3847</u>	<u>384.700</u>
<u>Totales</u>	<u>12.690</u>	<u>1.269.000</u>

Acciones en tesorería (Recompra de acciones)

Denia Pezo	380.000
Denia Zuñiga	500.000
Felipe Pezo	<u>170.000</u>
<u>Total</u>	(A) <u>1.050.000</u>

Acciones en tesorería:

(A) En el año 2012 los accionistas efectuaron recompra de acciones por US \$ 1.050.000 según Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en abril del mismo año, quedando pendiente de formalizar esta recompra ante la Superintendencia de Compañías al 31 de diciembre del 2012

MATERIALES Y VIVIENDAS MAVISA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

17. VENTAS NETAS

Las ventas durante los años 2012 y 2011, fueron originadas como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>...(US dólares). . .</u>	
Ventas tarifa 12%	12.689.171	11.685.635
Venta tarifa 0%	1.553.024	1.204.896
Servicios de postensado	0	15.000
Arrendamiento	20.000	17.300
Servicios de hinca	<u>54.500</u>	<u>0</u>
<u>Sub- total ventas brutas</u>	14.316.695	12.922.831
(-) Devoluciones en ventas	(233.633)	(15.185)
(-) Descuentos en ventas	<u>0</u>	<u>(880.548)</u>
Total Ventas Netas	<u>14.083.062</u>	<u>12.027.098</u>

18. COSTO DE VENTAS

La determinación del costo de ventas durante los años 2012 y 2011, fue como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>(US dólares)</u>	
(+)Inventario inicial de bienes no producidos por la compañía	0	0
(+) Compras netas locales de bienes no producidos por la compañía	74.893	318.077
(+) Importaciones de bienes no producidos por la compañía	<u>78.952</u>	<u>73.990</u>
(=)Disponible para consumir de bienes no producidos por la compañía	153.845	392.067
(-) Inventario final de bienes no producidos por la compañía	<u>(128.445)</u>	<u>(38.934)</u>
(=) Costo de bienes no producidos por la compañía	25.400	353.133
(+) Inventario Inicial de materia prima	562.523	0
(+) Compras netas de materia prima	4.041.501	4.358.305
(+) Importaciones de materia prima	<u>771.398</u>	<u>915.938</u>
(=) Disponible para consumir de materia prima	5.400.822	5.627.376
(-) Inventario final de materias primas	<u>(465.912)</u>	<u>(562.523)</u>
(=) Costo de materia prima consumida	4.934.910	5.064.853
(+) Inventario Inicial de productos en proceso	1.365.030	0
(-) Inventario final de productos en proceso	<u>(628.587)</u>	<u>(1.365.030)</u>
(+) Mano de obra directa	722.486	158.579
(+) Mano de obra indirecta	786.720	1.299.370
(+) Costos indirectos de fabricación	<u>3.217.280</u>	<u>4.042.687</u>
(=) Costo de producción	10.397.839	9.200.459
(+) Inventario inicial, productos terminados	<u>68.441</u>	<u>0</u>
(=) Costo de productos terminados disp. para la venta	10.466.280	9.200.459
(-) Inventario final, productos terminados	<u>(91.900)</u>	<u>(68.441)</u>
Costo de ventas	<u>10.374.380</u>	<u>9.132.018</u>

MATERIALES Y VIVIENDAS MAVISA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

19. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas están constituidos como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Compañías relacionadas:		
<u>Activos:</u>		
<u>Cuentas por cobrar</u>		
• Fideicomiso los Ángeles	0	1.138.284
• Propredios	0	20.106
• Sercomgraf	0	477.061
• Los Ángeles langelsa	0	70.000
Accionistas	32.000	220.931
<u>Pasivos:</u>		
<u>Cuentas por pagar</u>		
• Coa	3.077	0
• Salipaci	0	49

20. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.ICI.008 de abril 23 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activo y pasivos contingentes.- No existen activos y pasivos contingentes que la Administración los conozca y merezcan ser registrados o revelados en los estados financieros al 31 de diciembre del 2012.

Evento posterior.- Entre diciembre 31 del 2012 (fecha de cierre de los estados financieros) y mayo 6 del 2013 (fecha de culminación de la auditoría), no han existido eventos importantes que revelar y que pudieran alterar o modificar los estados financieros.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2012, hemos dado cumplimiento a las principales recomendaciones para superar las observaciones de control interno.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.
