

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

CONTENIDO	Páginas
Estado de Situación Financiera	2
Estado de Resultados Integral	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de Flujo de Efectivo	5
Notas a los estados financieros	6-29

Abreviaturas:

NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiero
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	U.S. Dólares

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

Estado de Situación Financiera

(En US Dolares)

	Notas	31 de Diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
ACTIVOS			
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	701,492.60	1,706,874.53
Activos Financieros			
Cuentas comerciales por cobrar	6	1,479,329.25	104,412.61
Inventarios	7	1,315,481.03	2,034,929.14
Servicios y pagos anticipados	6	62,534.90	-
Impuestos corrientes	12	86,884.33	127,060.23
		3,645,722.11	3,973,276.51
Activos No Corrientes			
Activos Financieros No Corrientes			
Documentos y cuentas por cobrar	6	31,999.96	1,589,320.67
Propiedad, planta y Equipo	8	3,871,845.57	3,617,364.00
Propiedades de Inversion			80,720.14
Activo Intangible	8	9,183.33	139.06
Activo por impuesto Diferido	12	232.76	232.76
		3,913,261.62	5,287,776.63
Total Activos		7,558,983.73	9,261,053.14
Pasivos y Patrimonio Neto			
Pasivos Corrientes			
Proveedores y otras cuentas por pagar	10	959,165.61	1,090,055.10
Obligaciones con Instituciones Financieras	9	72,267.35	241,628.31
Pasivo por impuesto corriente	12	393,188.28	314,113.21
Beneficios a empleados	11	188,973.49	223,859.11
		1,613,594.73	1,869,655.73
Pasivos No Corrientes			
Obligaciones con Instituciones Financieras	9	600,220.21	938,566.55
Beneficios a empleados	13	155,889.74	265,582.60
Otros pasivos no corrientes	10	1,343,532.18	1,708,076.53
		2,099,642.13	2,912,225.68
Total Pasivos		3,713,236.86	4,781,881.41
Patrimonio neto			
Capital	15	219,000.00	917,000.00
Aporte de Accionistas	15	28,294.89	428,686.48
Reservas	15	230,514.33	230,514.33
Resultados acumulados	15	2,809,850.34	2,177,324.00
Resultado del ejercicio	15	558,087.31	725,646.92
		3,845,746.87	4,479,171.73
Participaciones no controladoras		-	-
Total Patrimonio neto		3,845,746.87	4,479,171.73
Total Pasivos y Patrimonio neto		7,558,983.73	9,261,053.14


Dr. Rafael Pezo Zuñiga
Presidente Ejecutivo


Ing. Néstor Calderón Avila
Contador General

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL PARA EL AÑO QUE TERMINA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(En US Dólares)

	Notas	31 de Diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
<i>Actividades continuas</i>			
Ingreso de actividades Ordinarias		14,108,400.07	12,050,511.51
Costo de Ventas		(10,374,379.49)	(9,132,018.41)
Ganancia bruta		3,734,020.58	2,918,493.10
Otros ingresos		193,483.96	133,686.08
Costo de distribucion	17	(38,771.28)	(21,053.27)
Gastos de administracion	17	(1,300,055.60)	(1,059,987.43)
Otros gastos		(1,301,316.47)	(565,682.31)
Costos Financieros	18	(90,404.20)	(111,708.95)
Ganancia antes de impuesto		1,196,956.99	1,293,747.22
Gasto por impuesto a las ganancias	12	(638,869.68)	(568,100.30)
Ganancia (Pérdida) del año		558,087.31	725,646.92
Ingreso de operaciones discontinuadas		-	-
Gastos por operaciones discontinuadas		-	-
Gasto por impuesto a las ganancias de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (Pérdida) del año por operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (Pérdida) Neta del periodo		558,087.31	725,646.92
<i>Otro resultado integral:</i>			
Diferencia de cambio por conversion		-	-
Valuacion de activos financieros disponibles para la venta		-	-
Ganancias por revaluacion de propiedades, planta y equipo		-	1,150,256.97
Ganancias (Perdidas) actuariales por planes de beneficios definidos		-	-
Reversion del deterioro (Perdida por deterioro) de un activo revaluado		-	-
participacion de otro resultado integral de asociadas		-	-
Impuesto sobre las ganancias relativas a otro resultado integral		-	232.76
Otros		-	-
Total otro resultado integral		-	1,150,489.73
Resultado integral total del año		558,087.31	1,876,136.65


Dr. Rafael Pezo Zuñiga
Presidente Ejecutivo


Ing. Néstor Calderón Avila
Contador General

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(en US Dolares)

	Notas	Capital Social	Aporte de accionistas	Reservas			Otras Reservas	Resultados Acumulados	Patrimonio neto total
				Legal	Facultativa	De capital			
Saldo a 1 de enero 2011		917,000.00	299,759.00	77,462.03	35,385.63	272,020.10	384,867.76	249,198.00	1,850,824.76
Transferencia a resultados acumulados								690,960.00	690,960.00
Resultado del ejercicio								725,646.92	725,646.92
Otro resultado integral del ejercicio									
Pago de dividendos			128,927.48					(67,677.16)	(67,677.16)
Entrega (Retiro) de aportes de accionistas	15							128,927.48	128,927.48
Ajuste por adopcion NIIF por primera vez								1,150,489.73	1,150,489.73
Revaluacion de propiedad, planta y equipo									
Adquisición de acciones propias									
Uso o aplicación de reservas									
Saldo al 31 de diciembre del 2011		917,000.00	428,686.48	146,558.05	83,956.28	(272,020.10)	(154,353.43)	2,902,970.92	4,479,171.73
				69,096.02	48,570.65				
Saldo a 1 de enero 2012		917,000.00	428,686.48	146,558.05	83,956.28	-	230,514.33	2,902,970.92	4,479,171.73
Transferencia a resultados acumulados								558,087.31	558,087.31
Resultado del ejercicio									
Otro resultado integral del ejercicio									
Pago de dividendos	15		(375,391.59)						(375,391.59)
Entrega (Retiro) de aportes de accionistas									
Ajuste por adopcion NIIF por primera vez	15	(1,050,000.00)	(25,000.00)						(1,075,000.00)
Ajuste por valor razonable de activos financieros									
Adquisición de acciones propias	15								
Uso o aplicación de reservas									
Fusion por absorcion de relacionada	15	352,000.00						(102,736.32)	249,263.68
Ajustes de ejercicios anteriores NIC 8								9,615.74	9,615.74
Saldo al 31 de diciembre del 2012		219,000.00	28,294.89	146,558.05	83,956.28	-	230,514.33	3,367,937.65	3,845,746.87

Dr. Rafael Pezo Zuñiga
Presidente Ejecutivo

Ing. Néstor Calderón Avila
Contador General

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

(En US Dólares)

(En US Dólares)	Ejercicio Finalizado el	
	31 de Diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
	Notas	
<i>Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación</i>		
Efectivo procedente de ventas de bienes y servicios		12,619,305.11
Efectivo procedente de regalías, comisiones, cuotas y otros ingresos ordinarios		193,483.96
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros		(10,944,457.59)
Efectivo pagado por gastos financieros	18	(90,404.20)
Impuestos pagados sobre las ganancias	12	(441,109.63)
Efectivo neto generado por actividades de operación		1,336,817.65
<i>Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión</i>		
Adquisición de propiedad, planta y equipo	8	(677,607.45)
Efectivo neto generado por actividades de inversión		(677,607.45)
<i>Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento</i>		
Efectivo proveniente de emisión de acciones u otros instrumentos de capital, aportes de accionistas		127,072.00
Efectivo proveniente de préstamos bancarios		250,000.00
Efectivo pagado por adquisición de acciones de la empresa	15	(788,000.00)
Efectivo pagado por préstamos bancarios		(751,200.54)
Efectivo pagado por retiro de aportes	15	(375,391.59)
Efectivo neto generado por actividades de financiamiento		(1,664,592.13)
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		799,571.53
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio		1,706,874.53
Ganancias / (Perdidas) por diferencias en cambio en efectivo y equivalentes de efectivo		-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		1,706,874.53


Dr. Rafael Pezo Zuñiga
Presidente Ejecutivo


Ing. Néstor Calderón Avila
Contador General

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINANDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACION GENERAL

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.- fue fundada en **1980** por el **Ing. Felipe Pezo Campuzano** a raíz del programa habitacional Durán cuyo patrocinador fuera el **Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social** (I.E.S.S.), y que consistió en la fabricación y montaje de más de 100.000 elementos prefabricados de hormigón armado.

La Compañía es una sociedad anónima constituida mediante escritura pública otorgada el 11 de julio de 1.980 ante el notario noveno del Cantón Guayaquil, Dr. Miguel Falconí Rodríguez e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón el 22 de septiembre de 1.980, con un plazo de duración de 100 años, bajo el repertorio número 17.780, aprobándose con un capital social inicial de QUINIENTOS MIL SUCRES representado por quinientas acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una.

La compañía Materiales de Viviendas Mavisa S.A., aumentó su capital, reformó integralmente su Estatuto Social y cambió su domicilio a la ciudad de Eloy Alfaro (Durán), mediante escritura pública del 9 de febrero de 1.996 celebrada ante el notario Undécimo Dr. Jorge Pino Vernaza, inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Durán el 31 de diciembre de 1.998.

De conformidad con el artículo vigésimo cuarto del estatuto social de la compañía, la representación legal, judicial y extrajudicial, la ejercerán el Presidente Ejecutivo y Gerente General en forma individual, ejerciéndola actualmente el Presidente Ejecutivo, Dr. Rafael Pezo Zúñiga, bajo nombramiento inscrito el 12 de junio del 2.012 # de repertorio 4099 # de inscripción 159 del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Durán por un plazo de 3 años.

Mediante escritura celebrada el 21 de agosto del 2.008 ante la Notaria Décima Suplente del Cantón Guayaquil, Ab. Araceli Coello Moreira, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Durán el 4 de febrero del 2.009, la compañía Materiales de Viviendas Mavisa S.A., aumentó su capital autorizado, aumentó su capital social, amplió su objeto social, ratificó su razón social y reformó integralmente su Estatuto Social.

Mediante escritura pública, otorgada el 30 de junio del 2.011 ante la Notaria Decima del Cantón Guayaquil, Dra. María Pía Iannuzzelli de Velasquez, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Durán el 9 de febrero del 2.012, la compañía Materiales de Viviendas Mavisa S.A., absorbió (fusión por absorción) a la compañía Armaduras, Moldes y Soldaduras ARMOSOL Compañía Limitada (compañía absorbida), la cual se disolvió anticipadamente; además dicha fusión absorción que hizo MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A., en calidad de Compañía Absorbente, se realizó con aumento de capital autorizado, aumento de capital suscrito y reforma integral de Estatuto Social, manteniendo ahora un capital suscrito y autorizado de 1,269.000.00 y 1,500.000.00 dólares americanos respectivamente, con 12.690 acciones nominativas de 100.00 dólares cada una.

La Compañía consta con el certificado de afiliación # 3440 emitido por la CAMARA DE INDUSTRIAS DE GUAYAQUIL, concedido el 17 de septiembre de 1.980

Desde su fundación la compañía ha diversificado sus líneas de producción, ampliando sus instalaciones, laboratorios y ha adquirido nuevos equipos de producción, montaje, transporte y de ensayos para realizar pruebas certificadas.

Las oficinas centrales y la Planta de Prefabricados Reforzados están ubicadas en Durán, Kilómetro 1 1/2 sobre el antiguo carretero Durán - Tambo, contiguo a FERIAS S. A., sobre unos 60.000 m2 de terreno firme.

Con esta infraestructura, **MAVISA S.A.** produce una gran variedad de productos, y tiene la capacidad para ejecutar proyectos prácticamente de cualquier volumen.

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

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, es como sigue:

Índice de Inflación Anual	
2012	4.1%
2011	5.4%
2010	3.3%

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación de apertura al 1 de enero del 2012, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A. al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los cuales fueron emitidos por la Compañía con fecha 14 de marzo del 2012 y de 28 de marzo del 2011, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 **Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera**, para la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible a momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la Nota 4.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A., comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2010 (fecha de inicio del periodo de transición), 31 de diciembre del 2011 (fecha final del periodo de transición) y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2012 y estado de cambios en el patrimonio al 31 de diciembre del 2010, 2011 y 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas internacionales de información Financiera (NIIF).

2.3 Efectivo

Comprenden el efectivo disponible y los importes depositados en cuentas corrientes en bancos; así como inversiones en certificados de depósitos, disponibles a la vista.

2.4 Activos financieros

Todos los activos 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 de la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, mas los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados a 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 las siguientes categorías: mantenidos hasta su vencimiento y cuentas a 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.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y al 1 de enero del 2012, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de préstamos y cuentas por cobrar, cuyas características se describen más abajo.

2.4.1 Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por el deterioro al final de cada periodo. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El valor en libros 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 contra 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.

2.4.2 Baja en cuentas de un activo financiero

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

Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuara reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

2.5 Propiedades y equipos

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de los elementos de activos fijos, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un período de tiempo sustancial ante de estar listo para su uso o venta, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y al 1 de enero del 2012, la Compañía no ha adquirido ni construido activos calificables, por lo que no han activado costos de financiación.

2.5.2. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Posteriormente del reconocimiento inicial, los activos fijos están registrados al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de valor, en caso de producirse.

Los costos de reemplazo de parte de un elemento de activos fijos son reconocidos en el valor en libros separadamente del resto del activo que permita depreciarlo en el período que medie entre el actual y hasta el siguiente reemplazo, siempre que sea probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser medido de manera fiable.

El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja de las cuentas correspondientes.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

2.5.3. Método de depreciación y vidas útiles

El costo de activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos, o de partes significativas identificables que posean vida útil diferenciadas, y no consideran valores residuales, debido a que la Administración estima que el valor de realización de sus activos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vida útil, valor residual y método de depreciación de los activos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan los principales elementos de activos fijos y los años de las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<i>ITEM</i>	<i>Vida útil (en años)</i>
Equipos de Construcción	10
Edificios y mejoras	10
Maquinarias y equipos	10
Muebles de Oficina y Equipos de Comunicación	10
Equipos de Oficina y Equipos electrónicos	3
Software	3

2.5.4. Retiro o venta de activos fijos

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de un elemento de activos fijos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

2.6. Activos Intangibles

Las licencias de programas de computación adquiridas de forma separada están registradas al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro de valor, en caso de producirse.

El activo intangible es de vida útil finita. La amortización del activo intangible se carga a los resultados sobre su vida útil estimada de 3 años utilizando el método de línea recta. Las estimaciones de vida útil, valor residual y el método de amortización son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. La Administración de la Compañía estima que el valor residual del activo intangible es igual a cero.

2.6.1 Deterioro del Valor de los Activos Tangibles e Intangibles

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o una unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y deben ser sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o cuando existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

2.7. Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.7.1 Impuesto Corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos 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.

2.7.2 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 impositivas. 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 deben medirse empleado las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo 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 desestimación 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 periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos 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.

2.7.3 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; o cuando surgen el registro inicial de una combinación de negocios.

2.8. Reconocimiento de ingresos

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

2.8.1 Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial.

2.9. Venta de bienes

Los ingresos ordinarios provenientes de las ventas de bienes deben ser registrados cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad; y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.10. Gastos

Los gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se ha realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

2.11 Beneficios a Empleados

2.11.1 Participación de trabajadores

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades líquidas o contables antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga.

2.12. Normas Nuevas y Revisadas Emitidas pero aún no están en Vigencia

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no están en vigencia:

Norma o Interpretación	Título	Fecha de Vigencia
Enmienda a la NIIF 7	Revelaciones - transferencias de activos financieros	1 de julio del 2011
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero del 2013
NIIF 10	Estados financieros consolidados	1 de enero del 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	1 de enero del 2013
NIIF 12	Revelaciones de participaciones en otras entidades	1 de enero del 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	1 de enero del 2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en Otro Resultado Integral	1 de julio del 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos Recuperación de activos subyacentes	1 de enero del 2012
NIC 19 (revisada en 2011)	Beneficios a los empleados	1 de enero del 2013
NIC 27 (revisada en 2011)	Estados financieros separados	1 de enero del 2013
NIC 28 (revisada en 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero del 2013

La Compañía ha decidido no aplicar anticipadamente estas Normas e Interpretaciones y estima que la adopción de las mismas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el período en que se apliquen por primera vez.

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

De acuerdo con la Resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías del 20 de noviembre del 2008, la Compañía debe presentar sus estados financieros del período que se inicie a partir del 1 de enero del 2011 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Conforme a la aplicación de esta Resolución, la Compañía adoptó la presentación de sus estados financieros del año 2011 de acuerdo con las NIIF. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). A partir del 1 de enero del 2011, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo con NIIF.

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

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad que se encontraban en vigencia al momento de preparar los estados financieros correspondientes al año 2010:

- Cambios en las políticas contables, criterios de valoración y forma de presentación de los estados financieros,
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral, y
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.
- La Compañía no ha adoptado ninguna exención en la fecha de transición a las NIIF en relación con las exenciones permitidas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

3.1. Conciliación entre NIIF y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados por la Compañía,

3.1.1. Conciliación del patrimonio al 31 de diciembre del 2010 y 1 de enero 2011

AÑO 2010	Total
Saldo inicial bajo NEC al 31 de diciembre del 2010	\$ 2,738,037.87
Baja de cuentas por cobrar a Empresa relacionada	- 484,157.07
Revaluación del terreno de la planta	1,069,536.83
Baja de instrumento financiero incobrable (Langensa)	- 70,000.00
Reconocimiento de propiedades de inversión no contabilizadas	80,720.14
	-
Saldo inicial bajo NIIF al 1 de Enero del 2011	\$ 3,334,137.77

3.2. Ajustes por la conversión a NIIF:

i. Sin efectos en el patrimonio (reclasificaciones entre activos y/o pasivos)

La Administración de la Compañía efectuó las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

Anticipo a Proveedores:			
Detalle	Valor	Reclasificación	NIIF
Para compra de terreno	25,000.00	- 25,000.00	-
Total	\$ 25,000.00	-\$ 25,000.00	\$ -

Se reclasificó a cuenta de PPE, subcuenta Terrenos

Intangibles.- Norma Aplicada NIC 38

Activos Fijos			
Detalle	Valor	Reclasificación	NIIF
Terrenos	211,063.17	25,000.00	236,063.17
Software	10,912.50	- 10,912.50	-
Dep. Acumulada Edificios	-	7,881.13	7,881.13
Total	\$ 221,975.67	\$ 21,968.63	\$ 243,944.30

Activo intangible			
Detalle	Valor	Reclasificación	NIIF
programa financiero contable	-	10,912.50	10,912.50
Amortización acumulada	-	- 7,881.13	- 7,881.13
Total	\$ -	\$ 3,031.37	\$ 3,031.37

Beneficios Sociales (Corto plazo)			
Detalle	Valor	Reclasificación	NIIF
RESERVA PARA BONIFI.POR DESAHUCIO	12,181.37	- 12,181.37	-
RESERVA PARA JUBILACION PATRONAL	36,023.78	- 36,023.78	-
Total	\$ 48,205.15	-\$ 48,205.15	\$ -

Beneficios Sociales (Largo plazo)			
Detalle	Valor	Reclasificación	NIIF
RESERVA PARA BONIFI.POR DESAHUCIO	-	12,181.37	12,181.37
RESERVA PARA JUBILACION PATRONAL	-	36,023.78	36,023.78
Total	\$ -	\$ 48,205.15	\$ 48,205.15

Anticipo a Clientes.-

Se procedió a reclasificar los montos percibidos por los contratos de fabricación de productos de parte de los clientes, a la partida de pasivos no corrientes, puesto que, muchos de estos contratos son de largo plazo y no reflejan la posición financiera correcta de la empresa.

Anticipos de clientes y reservaciones			
Detalle	Valor	Reclasificación	NIIF
A CONTRATOS DE CONSTRUCCION	486,335.64	- 486,335.64	-
ANTICIPO A VENTA DE TERRENOS	54,850.03	- 54,850.03	-
Total	\$ 541,185.67	-\$ 541,185.67	\$ -

Anticipos de clientes y reservaciones (Pasivo no Corriente)			
Detalle	Valor	Reclasificación	NIIF
A CONTRATOS DE CONSTRUCCION		486,335.64	486,335.64
ANTICIPO A VENTA DE TERRENOS		54,850.03	54,850.03
Total	\$ -	\$ 541,185.67	\$ 541,185.67

ii. Con efecto en el patrimonio

El impacto más importante al ESF del año 2010 (proceso de adopción) fue la revalorización de los terrenos de propiedad de la empresa, los mismos que se encontraban muy por debajo de los valores catastrales, razón por la cual se procedió a la contratación de un perito valuador, quien efectuó los avalúos correspondientes a todos los terrenos de propiedad de la empresa. Otros ajuste de importancia relativa fue el de castigar los valores por cobrar a las empresas relacionadas con el proyecto del Fideicomiso Los Ángeles, las que se mantenían como otros valores por cobrar.

A continuación un detalle explicativo de lo mencionado.

a.) Se crea la provisión de cuentas incobrables por \$484,157.07 castigando el valor por no existir probabilidad de cobro y los \$70,000.00 debido a que la empresa deudora se declaró en quiebra no siendo factible su recuperación.

Compañías relacionadas			
Detalle	Valor	Ajuste	NIIF
LOCALES	\$ 484,157.07	- \$ 484,157.07	-
Total	\$ 484,157.07	-\$ 484,157.07	\$ -

Inversiones a largo plazo			
Detalle	Valor	Ajuste	NIIF
FIDEICOMISOS	70,000.00	- 70,000.00	-
Total	\$ 70,000.00	-\$ 70,000.00	\$ -

b.) Al primero de enero del 2011 se reconoce la valuación a valor de mercado de la cuenta terrenos, el incremento por la valuación de la misma originó crédito en el patrimonio en la cuenta de Adopción por primera vez NIIF por US\$. 1, 069,536.83; determinado de la siguiente manera:

Informe de Avalúos		(-) 15% A/J x realización	Valor razonable
Avalúo del Terreno	1,536,000.00	230,400.00	1,305,600.00
Total Avalúo	\$ 1,536,000.00	\$ 230,400.00	\$ 1,305,600.00
		saldo en cuenta contable al 30/dic./10	211,063.17
		reclasificación	25,000.00
		ajuste	1,069,536.83

La valuación del terreno fue realizada por el Ing. Iván Alvarado G., perito evaluador Reg. Profesional 3117 PA 2003-389, mediante informe presentado a la Compañía en Julio 06 del 2011. La valoración del terreno fue determinada considerando la plusvalía del sector y los precios referenciales de terrenos en sitios vecinos.

En cuanto a los edificios, debido a que la norma no permite reactivar activos depreciados y a efectos de presentar el valor razonable de dicha partida se procedió a re expresar tanto el valor del costo como de la depreciación acumulada por el avalúo del perito, esto es en \$803,625.34.

Norma aplicada: NIC 16

c.) Se incorporó al Estado de Situación Financiera los bienes que poseía la empresa ubicados en la provincia de Santa Elena, por el monto de \$80,720.14, siendo estos bienes unos terrenos y una vivienda vacacional.

Esta partida derivada del rubro de propiedad, planta y equipo, en el cual se reflejan las propiedades (terrenos y/o edificaciones) con fines de ganar plusvalía y no de usarlos en el ciclo de operación del negocio.

Siempre su monto debe ser reflejado a su valor de mercado, por lo que por lo que anualmente deberá ser revisado su valor en base a un avalúo o al catastro municipal, el que más se acerque a la realidad económica.

Propiedades de Inversión			
Detalle	Valor	Ajuste	NIIF
Solares y Villas Cdla. La Milina	-	68,084.04	68,084.04
Solares Cdla. La Milina	-	12,636.10	12,636.10
Total	\$ -	\$ 80,720.14	\$ 80,720.14

Norma aplicada: NIC 40

Es importante mencionar que estos ajustes fueron extracontables, es decir que no se registraron en los libros de la contabilidad de la empresa durante el año de adopción (año 2010), sino que se registraron con fecha 1 de enero del 2012, fecha desde la cual la empresa está obligada a aplicar las NIIF, afectando al final del periodo de transición (año 2011).

Para el periodo de transición (2011), año previo a la aplicación obligatoria de las NIIF, se realizaron los mismos análisis y revisiones a las partidas del EFS al 31 de diciembre del 2011, luego de haber realizado el cierre fiscal correspondiente bajo normas ecuatorianas de contabilidad.

Para el cierre del año 2012, se efectuó el cierre en base a NIIF, habiéndose elaborado y presentado los estados financieros y nuevos informes que exige la normativa, como son:

- ✓ Estado de Situación Financiera (ESF)
- ✓ Estado de resultado integral (ERI)
- ✓ Flujo de efectivo
- ✓ Estado de evolución del patrimonio
- ✓ Notas aclaratorias.

4. Estimaciones y Juicios Contables Críticos

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

A continuación a partir de la Nota 5 se presentan comparaciones de partidas bajo aplicación NIIF.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo:

Esta partida se compone de los rubros caja y bancos, mismas que contenían los siguientes valores:

	1 de enero 2012	31 de diciembre 2012
Caja	119.08	2.273.89
Bancos	1.620.159.55	699.218.71

Al 1 de enero del 2012 constan en la cuenta de bancos dos inversiones temporales por un total de \$800,000.00, desglosadas de la siguiente manera:

- ✓ Inversión uno: Banco Pichincha por el valor de \$500,000.00
- ✓ Inversión dos: Banco General Rumiñahui por el valor de \$300,000.00

Dichas inversiones fueron cedidas a dos de los accionistas, una por el valor de \$500,000.00 y otra por el valor de \$300,000.00

Así mismo constaba en la cuenta BANCO PICHINCHA PANAMA la cuantía de \$38,983.25 entregándose tal valor a un tercer accionista.

Las cesiones realizadas se generaron debido a la venta de acciones de parte de los accionista salientes, bajo común acuerdo de directorio y debidamente aprobada en Junta General de accionistas.

Los saldos en bancos locales están disponibles a la vista y sobre los mismos no existe ninguna restricción que limite su uso.

6. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Esta partida se compone de los rubros

a.) Clientes, cuentas relacionadas y cuenta por cobrar trabajadores

	1 de enero 2012	31 de diciembre 2012
Clientes	97.692.36	1.471.232.80
Cuentas relacionadas	1.926.381.83	31.999.96
Cuentas por cobrar trabajadores	7.697.17	8.096.48
Totales	2.031.771.36	1.511.329.24

Al 1 de enero del 2012, la cuenta por cobrar relacionadas se componía como sigue:

Nombre	Valor	Comentarios
Fideicomiso Los Ángeles	1.138.284.00	Se castiga valor
Propredios S.A.	20.105.73	Se cancela en el trayecto del periodo
Sercomgraf S.A.	477.061.13	Se castiga valor
Los Ángeles - Langelsa	70.000.00	Se castiga valor
Ing. Pedro Echeverría	134.749.96	****
Ing. Carlos Zúñiga	66.999.99	***
Eyner Baque	19.181.02	Se cancela en el trayecto del periodo
Totales	1.926.381.83	

**** Se transfieren \$102,750.00 a cuenta de patrimonio por el proceso de venta de acciones de uno de los accionistas.

*** Se transfiere valor completo a cuenta de patrimonio por el proceso de venta de acciones del mismo accionista.

Las cuentas por cobrar a clientes representan facturas por ventas de productos terminados, con plazos de hasta 180 días y no generan interés.

b.) Anticipos entregados a proveedores por concepto de compras de bienes y/o servicios a utilizar en el giro del negocio de la compañía:

	1 de enero 2012	31 de diciembre 2012
Anticipos a proveedores locales	-	62.534.93
Totales	-	62.534.93

7. Inventarios

Los saldos de inventarios se componían de los siguientes valores:

	1 de enero 2012	31 de diciembre 2012
Inv. De materia prima	562.523.22	465.911.86
Inv. De materiales, partes y piezas	-	128.445.47
Inv. De productos en proceso	1.365.030.29	628.587.14
Inv. De productos terminados	68.441.25	91.900.19
Inv. En transito	38.934.38	636.37
Totales	2.034.929.14	1.315.481.03

8. Activos Fijos e Intangibles

Los activos fijos e intangibles se componían de lo siguiente:

	1 de enero 2012	31 de diciembre 2012
costo	5.357.531.43	5.900.670.43
depreciación acumulada	- 1.740.167.43	- 2.019.641.56
Neto	3.617.364.00	3.881.028.87

Clasificación		
Terrenos	236.063.17	236.063.17
Reevaluación de terrenos	1.069.536.83	1.069.536.83
Edificios	-	19.920.00
Reevaluación de Edificios	803.625.34	803.625.34
Vehículos	201.322.07	209.804.22
Muebles de oficina	14.286.13	28.327.87
Equipos de oficina	5.157.07	7.693.67
Equipos de computo	30.988.68	45.122.40
Software	-	9.183.33
Maquinarias y Equipos	2.823.331.55	3.020.139.91
Equipos de seguridad	11.903.89	66.931.92
Equipos de planta	161.316.70	384.321.77
Totales	5.357.531.43	5.900.670.43

Los movimientos de los activos fijos e intangibles con movimientos en su depreciación sucedieron como sigue:

	Edificios	Vehiculos	Muebles de Oficina	Equipos de oficina	Equipos de computo	Software	Maquinarias y equipos	Equipos de seguridad	Equipos de planta	Total
Costo										
al 1 enero 2012	-	201,322.07	14,286.13	5,157.07	30,988.68	-	2,823,331.55	11,903.89	161,316.70	3,248,306.09
Adiciones	19,920.00	31,241.08	14,041.74	2,536.60	14,133.72	9,183.33	313,642.63	55,028.03	243,255.07	702,982.20
Ventas o retiros	-	- 22,758.93	-	-	-	-	- 116,834.27	-	- 20,250.00	- 159,843.20
saldo al 31 dic 2012	19,920.00	209,804.22	28,327.87	7,693.67	45,122.40	9,183.33	3,020,139.91	66,931.92	384,321.77	3,791,445.09

	Edificios	Vehiculos	Muebles de Oficina	Equipos de oficina	Equipos de computo	Software	Maquinarias y equipos	Equipos de seguridad	Equipos de planta	Total
Dep. Acumulada										
al 1 enero 2012	-	- 83,543.75	- 7,674.03	- 2,436.02	- 24,051.31	-	- 685,419.32	- 6,835.68	- 126,581.98	- 936,542.09
gastos por depreciacion	- 160.47	- 31,608.29	- 2,016.06	- 329.77	- 6,288.37	- 867.96	- 275,145.94	- 13,205.66	- 19,719.76	- 349,342.28
Ventas o retiros		15,237.16	-	-	-	-	34,463.99	-	20,250.00	69,951.15
saldo al 31 dic 2012	- 160.47	- 99,914.88	- 9,690.09	- 2,765.79	- 30,339.68	- 867.96	- 926,101.27	- 20,041.34	- 126,051.74	- 1,215,933.22

Los gastos de amortización y depreciación han sido incluidos en la partida gastos de depreciaciones y amortizaciones en el estado de resultado integral.

9. Préstamos

Los préstamos bancarios consistían de lo siguiente:

	1 de enero 2012	31 de diciembre 2012
Préstamos bancarios	1,180,194.86	672,467.56
Totales	1,180,194.86	672,467.56

Clasificación		
Corriente	241,628.31	72,267.35
No corriente	938,566.55	600,220.21
Totales	1,180,194.86	672,487.56

Resumen de préstamos:

Al 1 de enero 2012	Bco. Pichincha	Bco. Rumiñahui	Totales
Corriente	239,721.90	1,906.41	241,628.31
No corriente	938,566.55	-	938,566.55
Totales	1,178,288.45	1,906.41	1,180,194.86

Al 31 diciembre 2012	Bco. Pichincha	Bco. Rumiñahui	Totales
Corriente	72,127.73	139.62	72,267.35
No corriente	600,220.21	-	600,220.21
Totales	672,347.94	139.62	672,487.56

Las obligaciones bancarias en Banco Pichincha están respaldadas con garantía solidaria de los Sres. Abg. Denia Pezo Zúñiga, Dr. Rafael Pezo Zúñiga y Sra. Eulalia Acosta Letamendi, esposa del Dr. Rafael Pezo.

Al cierre del año 2012 se mantienen vigentes 3 operaciones de crédito con Banco Pichincha y ninguna en Bco. Rumiñahui, el saldo que se registra en este último corresponde a una cuota del producto CREDIFLASH descontada en el rol de diciembre a un colaborador de la compañía, que se procede a cancelar en el mes siguiente.

El detalle por operación es el siguiente:

# operación	Saldo de capital	Vencimiento
1107607-00	296,135.10	12-04-16
683128-00	304,085.11	22-01-15
1377842-00	72,127.73	12-04-13
	672,347.94	

10. Cuentas por Pagar y Otros Pasivos corrientes

Las cuentas por pagar y otros pasivos corrientes se conforman de la siguiente manera:

	1 de enero 2012	31 de diciembre 2012	
Proveedores	1,060,742.13	899,599.16	
Cuentas relacionadas	109.39	27,372.74	***
Otras cuentas por pagar	29,263.60	29,116.70	
Totales	1,090,115.12	956,088.60	

*** Al cierre del año 2012 se mantiene una cuenta por cobrar a accionista por \$27,372.74 expuesta en el rubro CUENTAS RELACIONADAS,

Dentro del rubro otras cuentas por pagar consta un valor de \$28,611.00 hacia la Mutualista Pichincha, valor que se ha mantenido desde años anteriores, sobre el cual la Administración no ha determinado acción alguna.

Las cuentas por pagar a proveedores locales representan facturas por compras de bienes y servicios pagaderas con plazos de hasta 45 días y no devengan interés.

La cuenta por pagar al accionista representa valores cancelados por él a facturas emitidas a la compañía, que por inconvenientes en la emisión de cheques, él tuvo que cancelar, las mismas son pagaderas con plazo de hasta 150 días al vencimiento y no devengan interés.

10.1 Anticipo de clientes

Esta cuenta representa los anticipos recibidos de clientes para los diferentes contratos por la venta de elementos prefabricados, a continuación se presenta la variación entre los años 2011 y 2012, al 31 de diciembre respectivamente.

año 2012	año 2011
<i>US Dólares</i>	
1,343,532.18	1,708,076.53

11. Obligaciones Acumuladas

Las obligaciones acumuladas consistían de lo siguiente:

	1 de enero 2012	31 de diciembre 2012
Beneficios Sociales	201,808.59	168,123.26
Participación trabajadores	168,454.73	141,143.55
Totales	370,263.32	309,266.81

Los movimientos de obligaciones acumuladas por el año terminado al 31 de diciembre del 2012 fueron como sigue:

	Beneficios Sociales	13er sueldo	14to sueldo	vacaciones	salario digno	Sueldos por pagar	Participación trabajadores
saldo al 1 de enero 2012	201,808.59	3,590.35	10,529.20	16,003.00	3,231.31	-	168,454.73
Provisiones	274,862.11	56,217.78	25,028.35	6,562.39	5,324.23	185.00	181,544.36
Pagos	- 308,547.44	- 54,861.58	- 18,076.81	- 22,565.39	- 4,188.12	-	- 208,855.54
Saldo al 31 de diciembre 2012	168,123.26	4,946.55	17,480.74	-	4,367.42	185.00	141,143.55

12. Impuestos

12.1. Activos y Pasivos del Año Corriente

Los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

Activo por impuesto corriente	1 de enero 2012	31 de diciembre 2012
Impuesto al valor agregado	127,060.23	86,884.33
Totales	127,060.23	86,884.33

Pasivo por impuesto corriente	1 de enero 2012	31 de diciembre 2012
Iva por pagar y retenciones de iva	18,331.86	92,787.59
Ret. En la fuente de IR por pagar	23,126.45	14,116.27
Totales	41,458.31	106,903.86

Los movimientos de la cuenta IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR por el año terminado 31 de diciembre 2011 y 31 de diciembre 2012 fueron como sigue:

	31 de diciembre 2011	31 de diciembre 2012
Saldo al inicio del año	176,420.49	248,369.34
provision con cargo a resultados	248,369.34	286,248.42
Pagos	- 176,420.49	- 248,369.34
Saldo al final del año	248,369.34	286,248.42

El saldo que se refleja al 31 de diciembre del 2012 es el impuesto a la renta generado del ejercicio fiscal 2012 a cancelarse en abril del 2013.

12.2. Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados

Una reconciliación entre la utilidad según los estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, fue como sigue:

	2011	2012
Utilidad antes de IMP Y PTU	1,293,747.22	1,196,957.00
Participación trabajadores	- 194,062.08	- 179,543.55
Incremento neto de empleados	- 31,627.04	- 67,278.24
Gastos no deducibles	490,434.50	1,242,587.08
Valor a capitalizar	-	- 450,000.00
Utilidad gravable 23%	1,558,492.60	1,742,722.29
Utilidad gravable 13%	-	450,000.00
Impuesto a la renta causado	374,038.22	459,326.13

El impuesto a la renta causado fue reconocido en resultados del respectivo año.

12.3. Anticipo de Impuesto a la Renta

El anticipo determinado para los años 2011 y 2012 consistió en los siguientes valores:

	2011 (***)	2012 (**)
Anticipo calculado	107,051.16	113,051.28
retenciones IR a favor	- 125,668.88	-147,206.20
Pago de anticipo	- 18,617.73	- 34,154.92

*** Anticipo determinado en el año 2011 para el año 2012

** Anticipo determinado en el año 2012 para el año 2013

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 23% (24% en el 2011 Y 25% en el 2010). A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles, de acuerdo a las cifras reportadas el año anterior. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo calculado, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución. Para el caso de Materiales de Viviendas Mavisa S.A., el anticipo calculado ha sido menor que el impuesto a la renta determinado en los años 2010-2011-2012.

12.4. Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado

El 24 de noviembre del 2011, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios lo siguiente, que podría tener un impacto en la Compañía:

Incremento del impuesto a la salida de divisas (ISD) del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso del dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean incorporados en el proceso productivo, pueden ser utilizados como crédito tributario para el pago de impuesto a la renta de los 5 últimos ejercicios fiscales.

Para el cierre del año 2012 se consideró un total de \$25,835.51 generado del pago de la liquidación SENA E por la importación de cable torón de ½ de postensado, materia prima que es considerada dentro del proceso de producción de los elementos prefabricados, y que consta dentro del listado que aprueba el Comité antes mencionado, el mismo se desglosa de la siguiente manera:

Importación Cable torón 1/2	
mes de julio 2012	8,115.81
mes de septiembre 2012	7,683.39
mes de octubre 2012	10,036.31
Totales	25,835.51

13. Obligación por Beneficios Definidos

La obligación por beneficios definidos consistía en los siguientes valores:

	1ero enero 2012	31 diciembre 2012
<i>US Dólares</i>		
Jubilación patronal	246,860.17	141,459.17
Bonificación por desahucio	18,722.43	14,430.59
Totales	265,582.60	155,889.76

13.1. Jubilación Patronal

De acuerdo con el Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más, presten sus servicios continuados o interrumpidos a la Compañía, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	Jubilación Patronal
	<i>US Dólares</i>
saldo al 1 de enero 2012	246,860.17
Costos de los servicios por el periodo corriente	7,235.00
Reversión actuarial	112,636.00
Saldo al 31 de diciembre 2012	141,459.17

La reversión actuarial se debió a la salida de dos jubilados del I.E.S.S., que laboraron en la Compañía. Los estudios actuariales fueron realizados por la compañía ACTUARIA CONSULTORES CIA. LTDA.

13.2. Bonificación por Desahucio

De acuerdo con el Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía pagará a los trabajadores el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	Bonificación por desahucio
	<i>US Dólares</i>
saldo al 1 de enero 2012	18,722.43
Costos de los servicios por el periodo corriente	11,493.58
Pagos	15,785.42
Saldo al 31 de diciembre 2012	14,430.59

Los pagos fueron realizados a dos colaboradores de la Compañía que estuvieron hasta el 30 de abril del 2012 y 4 de mayo del 2012, respectivamente.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2011 y 2012 por la Cía. ACTUARIA CONSULTORES CIA. LTDA.

14. Instrumentos Financiero

14.1. Gestión de Riesgos Financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Presidencia Ejecutiva, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

14.1.1. Riesgo en las Tasas de Interés

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

14.1.2. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. El 90% de las ventas que realiza la empresa son a crédito con un plazo no mayor a 180 días. La Compañía, dentro su planificación del incremento de sus ventas en un 15% presupuestado para el 2013, canalizo solicitar a todos sus clientes un 30% mínimo a los trabajos contratados, con la finalidad de mantener flujos positivos, lo que inició haciendo desde finales del periodo 2011, mantuvo para el año 2012 y mantendrá para el próximo ejercicio fiscal. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes con un adecuado historial de crédito, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con clientes que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

14.1.3. Riesgo de Liquidez

La Presidencia Ejecutiva es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, la mismas que ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de la misma de manera que la administración pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamos adecuados, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

14.1.4. Riesgo de capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deudas y patrimonio. La estructura de capital de la Compañía consiste en la deuda neta de saldos de efectivo y bancos y patrimonio (capital social y déficit acumulado).

La Compañía no está sujeta a ningún requerimiento de capital expuesto externamente.

El Directorio revisa la estructura de capital frecuentemente. Como parte de la revisión, el Directorio considera el costo del capital y los riesgos asociados. Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía tiene un índice de endeudamiento del 107% mientras que en el año 2012 cierra con 97.02% determinado como la proporción de la deuda neta y el patrimonio.

14.2. Categorías de Instrumentos Financieros

Los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía fueron como sigue:

Activos Financieros:		
	Al 1 enero 2012	Al 31 dic. 2012
Caja y banco <i>(Nota 5)</i>	1,622,290.63	703,504.60
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar <i>(Nota 6 a.)</i>	2,031,771.36	1,511,329.24
Anticipo a proveedores <i>(Nota 6 b.)</i>	-	62,534.93
Totales	3,654,061.99	2,277,368.77

Pasivos Financieros:		
	al 1 enero 2012	al 31 dic. 2012
Préstamos <i>(Nota 9)</i>	1,180,194.86	672,467.56
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar <i>(Nota 10)</i>	1,090,115.12	956,088.60
Totales	2,270,309.98	1,628,556.16

14.3. Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

La Gerencia General considera que los saldos en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable, debido a la naturaleza de corto plazo de caja y bancos, cuentas por cobrar y pagar, y la tasas vigentes en el mercado pactadas en los préstamos bancarios.

15. Patrimonio

15.1 Capital Social

Al 31 de diciembre del 2012, el capital social consiste de \$1,269,000.00 (igual valor en el 2011 y \$917,000.00 al 2010), repartido en 12690 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de \$100.00, totalmente suscritas y pagadas las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Mediante escritura pública, otorgada el 30 de junio del 2.011 ante la Notaria Decima del Cantón Guayaquil, Dra. María Pía Iannuzzelli de Velasquez, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Durán el 9 de febrero del 2.012, la compañía Materiales de Viviendas Mavisa S.A., absorbió (fusión por absorción) a la compañía Armaduras, Moldes y Soldaduras ARMOSOL Compañía Limitada (compañía absorbida), la cual se disolvió anticipadamente; además dicha fusión absorción que hizo MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A., en calidad de Compañía Absorbente, se realizó con aumento de capital autorizado, aumento de capital suscrito y reforma integral de Estatuto Social, manteniendo ahora un capital suscrito y autorizado de 1,269.000.00 y 1,500.000.00 dólares americanos respectivamente, con 12.690 acciones nominativas de 100.00 dólares cada una.

	<i>Numero de acciones</i>	<i>Capital en acciones</i>
		<i>US Dólares</i>
Saldo al 31 diciembre 2011	9,170.00	917,000.00
Aumento de capital	3,520.00	352,000.00
Saldo al 31 diciembre 2012	12,690.00	1,269,000.00

En el año 2012 previa aprobación en Junta General de Accionistas, se genera un cambio en el paquete accionario de acuerdo al siguiente detalle:

Accionistas	Año 2012		Año 2011	
	%	Valor	%	Valor
Materiales de Viviendas Mavisa S.A.	69.6769%	884,200.00	-	-
Rafael Pezo Zúñiga	30.3152%	384,700.00	30.3231%	384,800.00
María Eulalia Acosta Letamendi	0.0079%	100.00	-	-
Denia Inés Pezo Zúñiga	-	-	24.2238%	307,400.00
Felipe José Pezo Zúñiga	-	-	25.0355%	317,700.00
Lucia de los Angeles Pezo Zúñiga	-	-	3.9401%	50,000.00
Denia Marlene Zúñiga Quintana	-	-	16.4775%	209,100.00
Totales	100%	1,269,000.00	100%	1,269,000.00

Producto de la cesión de acciones se genera el monto de \$1,050.000.00 como acciones en tesorería, en la contabilidad como recompra de acciones, compuesto de los siguientes valores.

PROPIEDADES DE INVERSION:

Terrenos (Valor revaluacion)	12,636.10
Edificaciones (Valor revaluacion)	68,084.04

Utilidades Retenidas:

Resul.Acumul. Por aplicación primera vez de las NIIF	80,720.14
Registro de activos no reflejados en libros, reconocidos a su valor razonable según NIC 40 y en base al informe pericial al 31/12/11.	

XX

ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO:

Impuesto a la renta por compensar	232.76
-----------------------------------	--------

Utilidades Retenidas:

Resul.Acumul. Por aplicación primera vez de las NIIF	232.76
Reconocimiento de la diferencia temporaria de los beneficios sociales a recuperar en periodos futuros. (tasa aplicada 22%)	

15.3.3 Dividendos

En el mes de mayo del 2011 se pagaron dividendos por \$67,677.16 al accionista Dr. Rafael Pezo Zúñiga, correspondiente al ejercicio del 2009.

16. Ingresos Ordinarios

Los ingresos ordinarios fueron como sigue:

	<i>Al 31 de diciembre 2011</i>	<i>Al 31 de diciembre 2012</i>
Ingresos provenientes de contratos de construcción	11,994,797.84	14,008,561.66
Ingresos provenientes de servicios	32,300.00	74,500.00
	<i>12,027,097.84</i>	<i>14,083,061.66</i>

17. Costos y Gastos por su Naturaleza

Los costos y gastos reportados en el Estado de Resultados Integral fueron como sigue:

	<i>Al 31 de diciembre 2012</i>	<i>Al 31 de diciembre 2011</i>
Costo de Ventas	10,374,379.49	9,132,018.41
Gastos Administrativos	1,300,055.60	1,059,987.43
Gastos de Ventas	38,771.28	21,053.27
Otros gastos	1,301,316.47	565,682.31
	<i>13,014,522.84</i>	<i>10,778,741.42</i>

A continuación un detalle de costos y gastos por su naturaleza:

	<i>AL 31 de diciembre 2012</i>	<i>Al 31 de diciembre 2011</i>
Variación en los inventarios de productos terminados y en proceso	716,682.11	(1,433,471.54)
Consumo de materias primas y consumibles	4,931,211.83	6,429,883.72
Salarios y beneficios a empleados	1,060,888.60	775,728.80
Gastos por depreciación y amortización	349,342.28	294,527.62
Deterioro del valor de propiedades, planta y equipo	13,755.55	976.92
Otros costos	3,636,250.67	3,723,103.59
Otros gastos	2,306,391.80	987,992.31
	<i>13,014,522.84</i>	<i>10,778,741.42</i>

El detalle de gastos por beneficios a los empleados fueron como sigue:

	<i>AL 31 de diciembre 2012</i>	<i>Al 31 de diciembre 2011</i>
Sueldos y Salarios	729,158.28	395,304.70
Beneficios Sociales	182,781.26	289,526.38
Aporte al IESS (incluye fondo de reserva)	141,452.47	81,623.66
Alimentación, capacitación, uniformes	7,496.59	9,274.06
	<i>1,060,888.60</i>	<i>775,728.80</i>

El detalle de gastos de depreciaciones y amortizaciones fue como sigue:

	<i>AL 31 de diciembre 2012</i>	<i>Al 31 de diciembre 2011</i>
Depreciación activos fijos	348,474.32	291,635.31
Amortización de activos intangibles	867.96	2,892.31
	<i>349,342.28</i>	<i>294,527.62</i>

18. Costos Financieros

Los costos financieros fueron como sigue:

	<i>Año 2012</i>	<i>Año 2011</i>
Intereses por prestamos bancarios (Nota 9)	87,737.96	109,217.00
Gastos bancarios locales	2,666.24	2,491.95
	<i>90,404.20</i>	<i>111,708.95</i>

19. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

19.1. Transacciones Comerciales

Durante el año, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas:

Como proveedor

Consultora Andina Coa Cia. Ltda.	Relación	2012	2011
Sin iva	Cia. Relacionada	204,636.38	215,000.00

Armaduras Moldes y Soldaduras	Relación	2012	2011
Sin iva		-	205,000.00

Propredios Proyectos y Predios S.A.	Relación	2012	2011
Sin iva		7,502.48	50,000.00

Inmobiliaria Salipaci S.A.	Relación	2012	2011
Sin iva		-	54,000.00

Los valores registrados en el año 2012 fueron liquidados en el mismo año, no adeudando ningún valor a diciembre 31 del 2012.

Como cliente

Consultora Andina Coa Cia. Ltda.	Relación	2012	2011
Sin iva		-	17,300.00

Propredios Proyectos y Predios S.A.	Relación	2012	2011
Sin iva		-	419.59

Los valores registrados en el año 2011 fueron liquidados en el mismo año, no adeudando ningún valor a diciembre 31 del 2011.

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del período sobre el que se informa:

	Relación	2012	2011
Cuenta por cobrar accionista:		<i>US Dólares</i>	
Dr. Rafael Pezo Zúñiga	Accionista de la compañía	-	-
Cuenta por pagar accionista:			
Dr. Rafael Pezo Zúñiga	Accionista de la compañía	27,372.74	60.00

El saldo pendiente a diciembre 2012 se liquidará en el año 2013. No se han otorgado ni recibido garantías. No se ha reconocido ningún gasto en el período con respecto a cuentas de dudoso cobro relacionados con los saldos adeudados por partes relacionadas.

20. Hechos Ocurredos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (10 de marzo del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación.

21. Aprobación de los Estados Financieros.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido emitidos el 10 de marzo del 2013 con la autorización de la Presidencia Ejecutiva de la Compañía siendo aprobados por la Junta General de Accionistas el 14 de marzo del mismo año. En opinión de la Presidencia Ejecutiva de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

Durán, 15 de Marzo del 2013



Dr. Rafael Pezo Zúñiga
Presidente Ejecutivo



Ing. Néstor Calderón Ávila
Contador General