CONSTRUCTORA LUDEM CIA. LTDA.
Notas explicativas a los estados financieros
31 de diciembre de 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

Estado de resultado integral y ganancias acumuladas

	Notas	2013	2012
Ingresos actividades ordinarias	5	247.527	146.900
Costos de ventas y Producción	6	(185.825)	(71.193)
Ganancias brutas		61.702	75.133
Gastos de ventas	6	(248)	(2.537)
Gastos administrativos	6	(44.651)	(63.006)
Gastos financieros		(33)	(56)
Ganancias antes 15% trabajadores e Impuestos		16.771	10.108
15% Participación de trabajadores	15	(2.516)	(1.516)
Ganancias antes de Impuestos		14.255	8.593
Impuestos a la Renta causado	16	(3.282)	(1.997)
Ganancias de operaciones continuadas		10.973	6.595

Ing. Robert Ludeña Misquero
Gerente General

Dra. CPA. Mary Maza Ordoñez
Contador General

Brasil 22-45 entre
Argentina y Colombia
Telf 2586375

CONSTRUCTORA LUDEM CIA. LTDA.
Notas explicativas a los estados financieros
31 de diciembre de 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

Estado de situación financiera

	Notas	2013	2012
ACTIVOS			
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalente efectivo	7	9.106	357
Activos Financieros	8	391	338
Inventarios	9	73.197	114.906
Servicios y otros pagos anticipados	10	18.290	5.384
		100.984	120.985
Activos No Corrientes			
Propiedades, planta y equipos netos	11	5.179	6.611
Propiedades de Inversión	12	64.058	64.058
		69.237	70.669
Activos totales		170.221	191.654
PASIVO			
Pasivo Corrientes			
Cuentas y Documentos por pagar	13	81.261	81.183
Obligaciones con instituciones financieras	14	0	2.197
Otras Obligaciones Corrientes	15	5.012	3.213
Anticipos de Clientes	16	946	10.946
		87.219	97.539
Pasivo No Corrientes			
Provisión por beneficios a empleados	17	1.253	709
Cuentas por pagar diversas relacionadas	18	50.914	73.544
		52.167	74.253
Pasivos totales		139.386	171.792
PATRIMONIO			
Capital	19	400	400
Reservas	20	200	200
Resultados Acumulados	21	19.262	12.667
Resultado del Ejercicio		10.973	6.595
Patrimonio Neto		30.835	19.862
Pasivo y Patrimonio neto totales		170.221	191.654

Ing. Robert Ludeña Misquero
Gerente General

Dra. CPA. Mary Maza Ordoñez
Contador General

RUC. 1191721493001
Brasil 22-46 entre
Argentina y Colombia
Telf 2586375

CONSTRUCTORA LUDEM CIA. LTDA.
Notas explicativas a los estados financieros
31 de diciembre de 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

Estado de Flujos de Efectivo

	Nota	2013	2012
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Documentos y Cuentas por Cobrar Clientes		247.475	158.216
Inventarios		41.708	0
Anticipos Proveedores		(12.906)	
Depreciación Acumulada		1.745	
Cuentas y Documentos por Pagar		(165.305)	(59.014)
Obligaciones con la Administración Tributaria		(228)	207
Impuestos a la Renta del Ejercicio		712	(1.464)
Obligaciones con el IESS		(3.059)	(3.215)
Provisión beneficios de Ley a empleados		(59.710)	(36.604)
Participación 15% para trabajadores		999	(1.666)
Anticipos de Clientes		(10.000)	
Planes Beneficios Empleados		544	
Resultado Acumulado		(8.087)	
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		33.888	56.460
Flujo de efectivo de las Actividades de Inversión:			
Adquisiciones de Propiedades, planta y equipos		(313)	(6.955)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento			
Obligaciones con Instituciones Financieras		(2.196)	2.141
Prestamos por Pagar Relacionadas		(22.630)	(54.666)
Ganancias Acumuladas		0	10
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		(24.826)	(52.515)
Aumento o (disminución) de efectivo y equivalente de Efectivo		8.749	(3.010)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		357	3.367
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	6	9.106	357

Ing. Robert Ludeña Misquero
Gerente General

Dra. CPA Mary Maza Ordoñez
Contador General

...C. 1191721493001
Brasil 22-45 entre
Argentina y Colombia
Telf. 2586376

CONSTRUCTORA LUDEM CIA. LTDA.
Notas explicativas a los estados financieros
31 de diciembre de 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

(a) Objeto social y actividades

Constructora LUDEM Cía. Ltda., se constituyó el día 24 de abril del 2007 en la República del Ecuador y su principal actividad económica y comercial es de "Compra y Venta de Bines Inmuebles" a cambio de una retribución o por contrato, y su domicilio legal está ubicada en la Provincia de Loja, cantón de Loja , en la parroquia Sucre.

La compañía está autorizada y registrada por la Superintendencia de Compañía con el expediente No, 201321. En el día 18 de Mayo de 2007, la administración tributaria (SRI) le otorgo el Registro Único Contribuyente No. 1191721493001 para iniciar sus actividades comerciales en cumplimientos de las normas tributarias.

(b) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, han sido emitidos con la autorización de la Gerencia General el 12 de Marzo de 2014 y posteriormente fueron puestos a consideración de la Junta General de Accionistas.

2. RESUMEN DE LA PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función de la NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2013 y aplicadas de manera uniformes a todos los ejercicios que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros se han elaborado de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIFF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la opción integral, explicitas y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniformes a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerzan su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o de las áreas donde los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros.

Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la administración.

2.2 Cambios en políticas contables y desgloses.
(a). Normas nuevas y modificadas, adoptadas por la compañía

No hay NIIF o interpretaciones CINIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio financieros que comienza a partir de 1 de enero de 2012 que se espere que tengan un efecto significativo sobre la Compañía.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigencia y que la Compañia no ha adoptado con anticipación, para estados financieros a partir 1 enero de 2013 están son de aplicación obligatoria de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
Secciones 3,4,5,6 y 7	Enmienda. Presentación Estados Financieros	1 de Enero del 2013
Sección 10	Enmienda. Políticas, estimaciones y errores contables	1 de Enero del 2013
Sección 13	Enmienda. Inventarios	1 de enero del 2013
Sección 17	Enmienda. Propiedades, plantas y equipos	1 de enero del 2013
Sección 23	Enmienda. Ingresos Ordinarios	1 de enero del 2013
Sección 28	Enmienda. Beneficios para los empleados	1 de enero del 2013

La compañía estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generan un impacto significativo en los estados financieros de su aplicación inicial.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación.
Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico donde opera la Compañía (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.4 Efectivo y equivalente de efectivo.
El efectivo y equivalente al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

Activos y pasivos financieros
2.5.1 Clasificación
La compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en la siguientes categorías: 1)" préstamos y cuentas por cobrar" y 2) "Obligaciones y cuentas por pagar". La clasificación depende del propósito para el cual se adquieren los activos financieros o se contrataran los pasivos. La compañía define la clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2013 la compañía mantuvo activos financieros en las categorías de, "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de, "obligaciones y cuentas por pagar". Las características de las mencionadas categorías se explican a continuación:

(a). Préstamos y cuentas por cobrar.
Son activos financieros no derivados que dan derechos a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor de 12 meses contados desde la fecha el estado de situación financiera que se presentan como activos no corrientes. Los prestamos y cuentas por cobrar de la Compañía comprenden principalmente cuentas por cobrar a clientes, relacionadas y otras cuentas por cobra.

(b). Obligaciones y cuentas por pagar.
Representados en el estado de situación financiera por cuentas por obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de operación, representada principalmente por proveedores, comisiones a agencias de publicidad y acreedores por canje. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los vencimientos mayores a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía no presenta las cuentas por pagar con vencimientos mayores a 12 meses, por lo que estos saldos se incluyen en el pasivo corriente.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior.

(a). Reconocimientos.-
La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

(b). Medición inicial.-
Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación.

(c). Medición posterior.-

i. Préstamos y cuentas por cobrar: Se miden al costo de su valor nominal, cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, se aplica el método de intereses efectivo.

ii. Cuentas y documentos por Pagar: Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. No obstante, los pasivos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y/o el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

2.5.3 Baja de activos y pasivos financieros

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir sus flujos de efectivos expiran o se transfieren a un tercero y la compañía ha transferido sustancialmente todo los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

2.6 Préstamos y cuentas por cobrar

Comprende cuentas por cobrar a clientes, relacionadas, otras cuentas por cobrar y la provisión para cuentas incobrables.

Los clientes son facturas por ventas de servicios de construcciones de obras civiles, cuyo plazo de recuperación es en un tiempo menor de 90 días motivo por el cual no existe cobro de intereses implícito y explícito.

Las cuentas por cobrar relacionadas corresponden a préstamos de accionistas y pagos a terceros efectuados por la compañía los cuales no tienen un vencimiento específico y no generan intereses.

Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo), se clasifican como activos corrientes. En caso contrario, se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de intereses efectivo, cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, menos la provisión por pérdidas por deterioro de su valor.

2.7 Inventarios

Stock

Los inventarios están valuados al costo o a su valor neto de realización, el que resulte menor, utilizando el método promedio ponderado para la imputación de las salidas de dichos inventarios.

El saldo del rubro no excede el valor de mercado o neto de realización de los inventarios.

Importaciones en transitó

Las importaciones en tránsito están registradas al valor de la factura del proveedor incrementada por los gastos de nacionalización incurridos, reduciendo el valor de libros de las existencias a su valor neto realizable en el mismo ejercicio.

2.8 Servicios y otros pagos anticipados

Representan los anticipos de proveedores, anticipos como sueldos y depósitos de garantías.

Los anticipos a proveedores representan pagos anticipados para compras de bienes y servicios devengadas a corto plazo.

Las otras cuentas por cobrar incluyen principalmente los anticipos y préstamos a funcionarios y empleados de la Compañía los cuales son descontados en sus roles mensuales. Estos préstamos no implican cobro de intereses, y se clasifican como corrientes.

2.9 Impuestos corrientes y diferidos.

El gasto por impuestos del periodo comprende los impuestos corrientes. Los impuestos se reconocen en el resultado integral.

Impuestos corriente

El cargo por impuestos a la renta corriente se calcula mediante tasa de impuestos aplicable a las utilidades gravables 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 impuestos del 22% (2012: 23%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 14% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuestos a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas al año anterior sobre 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos.

Durante el 2013 la compañía registró como impuestos a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre utilidades gravables puestos que este valor fue menor al anticipo mínimo del impuestos a la renta correspondiente.

Impuestos diferido

La Compañía no reconoce los Activos o Pasivos de Impuestos diferidos. Acoge a lo dispuestos en la Circular No. NAC-DGECCGC12-0009 del Servicios de Rentas Internas del 24 de mayo del 2012. En la que se establece, "que aquellos gastos que fueron considerados por los sujetos pasivos como no deducibles para efectos de la declaraciones del impuesto a la renta en un determinado ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como deducibles en ejercicios futuros,"

En adición, es importante señalar que la compañía para la aplicación de la deducibilidad de costos y gastos para efectos de la determinación de la base imponible sujeta de impuestos a la renta, con el propósito de mejorar su ingresos de su flujos, en bajar su carga tributaria aplica los beneficios tributarios vigentes, como son la provisión de cuentas incobrables, las pérdidas de inventarios y siniestros.

2.10 Propiedades, planta y equipos

Las propiedades y equipos se contabilizan por su costo histórico menos la depreciación acumulada y perdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de una Activo, en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento. El costo también puede incluir ganancias o pérdidas por coberturas cualificadas de flujos de efectivo de las adquisiciones en moneda extranjera de Propiedad, planta y equipo traspasadas desde el patrimonio neto.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión influya hacia la Compañía y los costos puedan ser medidas razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de las propiedades y equipos es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo. Las estimaciones de vida útiles y valores residuales de los

activos son revisados, y ajustados si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

Descripción del bien	Números de años
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10
Maquinarias y Equipos	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

Las ganancias y pérdidas por la venta de propiedades y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se reconocen en el estado de resultado integrales.

Cuando el valor de libro de un activo de propiedades y equipo excede su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.11 Cuentas y documentos por pagar

Las cuentas y documentos por pagar son obligaciones comerciales de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la operación. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimientos a un año o menos (o vencen en un ciclo normal de explotación, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interesé efectivo.

2.12 Obligaciones con instituciones financieras

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la Transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los dos fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Beneficios a los empleados

2.13.1 Beneficios de corto Plazo

Se registran en el rubro "beneficio sociales" del estado de situación financiera con contrapartida en el estado de resultado integral y corresponden principalmente a:

(i). Remuneraciones fijas y variables de los funcionarios y empleados de la Compañía: se aprovisionan y/o pagan de acuerdo a la política interna establecidas por la Compañía.

(ii). Décimo tercero y décimo cuarto sueldos y aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Se aprovisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

2.13.2 Beneficios de largo plazo.
Jubilación patronal y desahucio (no fondeados)

El costo de estos beneficios definidos establecidos por la leyes laborales ecuatorianas se registra con cargo a los gastos del ejercicio y su pasivo representa el 100% del valor presente de la obligación, a la fecha del estado de situación financiera, para todos los trabajadores que a esa fecha se encontraban prestando servicios a la Compañía. Dichas provisiones se determina anualmente con base a estudios actuariales practicados por un actuario independiente usando el método de crédito unitario proyectado.

Las hipótesis actuariales incluyen estimaciones (variables) como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, año de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan al patrimonio neto en el otro resultado integral en el periodo en el que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año, a menos que los cambios estén condicionados a la continuidad de los empleados en servicio durante un periodo de tiempo específico (período de consolidación). En este caso, los costos por servicios pasados se amortizan según el método lineal durante el periodo de consolidación. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores.

2.14 Participación de los trabajadores en las utilidades.
El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer en concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

2.15 Provisión corriente
La compañía registra provisiones cuando:

(i). Existe una obligación presenta, ya sea legal o implícita. Como resultados de eventos pasados,

(ii). Es probable vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidar la obligación y,

(iii). El monto se ha estimado de forma fiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Compañía, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Reconocimiento de Ingresos y gastos

2.16.1 Ingresos por servicios de construcción de Vivienda, y otras relacionados con la operación
Los ingresos se reconocen en los resultados cuando se han prestado los servicios, cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad y es probable que los beneficios económicos

futuros fluyan a la Compañía. Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta del Gobierno del País Ecuatoriano.

2.16.2 Ingresos Financieros

Los ingresos por intereses y rendimientos se reconocen sobre la base de la proporción del tiempo transcurrido de los activos financieros adquiridos, usando el método de interés efectivo.

2.16.3 Gastos

Se reconocen por el método del devengado.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

(a) **Deterioro de cuentas por cobrar**.- La estimación para cuentas incobrables es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos, y/o utilizando la tasa fiscal. La provisión para cuentas incobrables se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas aprovisionadas se acreditan a otros ingresos.

(b) **Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo**.- Los cálculos actuariales practicados por peritos independientes, emplean hipótesis, provistas por la administración, tal como se describe en la Nota 2.13.2

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros:

(a) **Riesgo de liquidez**.- La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de las actividades de operación y comerciales de la Compañía. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses. Al 31 de diciembre de 2013 el efectivo y equivalente de efectivo cubre 11% del

total del pasivo corriente incluyendo las cuentas por cobrar que cubre el 12% del pasivo corriente.

(b) **Riesgos de crédito.-** La Compañía es responsable de la gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales. El riesgo de crédito se origina por el efectivo y equivalente de efectivo por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como por la exposición al crédito con clientes, incluyendo las cuentas comerciales a cobrar y las transacciones acordadas. El control de riesgo establece la calidad crediticia del cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. La gestión ejecutada por la Administración y los cortos plazos de vencimientos y las bajas pérdidas históricas han demostrado que el riesgo no es significativo y está controlado.

(c) **Riesgos de Capitalización.-** Los objetivos de la Compañía a la hora de gestionar capital son salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como un negocio en marcha y así poder proporcionar rendimiento a los propietarios y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo de capital . La política de la Compañía es la financiar todos sus proyectos, de corto y de largo plazos, principalmente con recursos propios, por lo que presenta un medio índice de liquidez y bajo endeudamiento con terceros.

(d) **Restricción al pago de dividendos.-** Según los términos de los acuerdos sobre préstamos y sobregiros bancarios, no pueden pagarse dividendos en la medida en que reduzcan el saldo de las ganancias acumuladas por debajo de la suma de los saldos pendientes de los préstamos y sobregiros bancarios.

5. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS Y OTROS INGRESOS

Ingresos por:	**2013**	**2012**
Venta de Viviendas	246.826	144.000
Servicios de Construcción	0	2.316
Sub- total	246.826	146.316
Otros Ingresos (1)	701	574
Total	247.527	146.900

(1) Otros ingresos correspondes a los intereses ganados y recibidos en la cuenta de dos instituciones financieras.

6. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	2013	2012
Productos vendidos	185.825	71.193
Sueldos y salarios	9.253	26.254
Aportes IESS (Incluye Fond. Reservas)	3.088	3.190
Beneficios Sociales e Indemnizaciones	4.163	5.753
Gastos Planes beneficios Empleados	544	162
Honorarios, Comisiones y Dietas	1.352	943
Mantenimiento Oficinas	22	0
Remunerac. trabajadores Autónomo	0	3.484
Arrendamiento Operativo	600	600
Promoción y Publicidad	248	210
Combustibles	0	130
Transporte	0	4.116
Gastos de Gestión	517	256
Agua, Energía, Internet y Teléf.	518	233
Notarios y Registradores propiedad	52	411
Impuestos y Contribuciones	6.988	15.647
Depreciaciones y Amortizaciones	1.745	344
Otros gastos	15.109	3.810
Intereses y Comisiones Bancarias	33	56
TOTAL	**230.757**	**136.792**

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO

El dinero mantenido en estos rubros incluye valores de libre disponibilidad mantenido en las cuentas bancarias, es utilizado principalmente para financiar el capital de trabajo y para pagar las obligaciones con proveedores. Al 31 de diciembre de 2013 el rubro efectivo y equivalente de efectivo se compone de la siguiente manera:

	2013	2012
Bancos	9.106	330
Caja Chica	00	27
	9.106	357

Estos valores están disponibles para la administración sin restricciones de ningún tipo y no han sido entregados en garantía.

8. ACTIVOS FINANCIEROS

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Se compone de la siguiente manera:

	2013	2012
Clientes (1)	391	338
Neto	391	338

(1) La cuentas cobrar cliente representan facturas por ventas.

9. INVENTARIOS

El movimiento de inventario de materiales de señalización durante el año terminado al 31 de diciembre, es como sigue:

Obras en Construcción	2013	2012
Saldo al principio de año	114.906	57.484
Compras netas	126.596	128.615
Cargo a Costo de ventas	168.305	71.193
Saldo al final del año	73.197	114.906

La administración considera que estos valores son totalmente utilizados en el corto plazo, debido a que estos son de alta rotación en la venta de bienes inmuebles a partir del año 2013.

10. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADO

Se registrarán los anticipos a proveedores u otro tipo de pago realizado por anticipado, y que no haya sido devengado al cierre del ejercicio económico. Composición:

	2013	2012
Anticipos a Proveedores	18.291	5.384
Neto	18.291	5.384

(1). Corresponde a valores entregados a los proveedores para adquisición de materiales.

11. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOA

Se incluyen los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, se esperan que su uso sea utilizado por más de un periodo y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, sean utilizados en la producción o suministro de bienes o servicio, o se utilicen para propósitos administrativos. Movimientos:

Costos o valor razonable	Instalaciones	Edificios	Maquinarias y equipos	Muebles y Enseres	Equipos Computación	Vehiculos	Herramienta	Total
Saldo 1 de enero 2012	0	0	6.955	0	0	0	0	6.955
Adquisiciones 2013	0	0	313	0	0	0	0	3130
Reclasificación	0	0	0	0	0)	0	0	0
Saldo 31 de diciembre 2013	0	0	7268	0	0	0	0	7268

Depreciación Acumulada	Instalaciones	Edificios	Maquinarias y equipos	Muebles y Enseres	Equipos Computación	Vehículos	Herramienta	Total
Saldo 1 de enero 2012	0	0	(344)	0	0	0	0	(344)
Cargo Resultado Ejercicio	0	0	(1.745)	0	0	0	0	(1.745)
Reclasificación	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo 31 de diciembre 2013	0	0	(2.089)	0	0	0	0	(2.089)
SALDO NETO	0	0	5.179	0	0	0	0	5.179

12. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	2013	2012
Cuenta General de Proveedores	81.261	81.183

Las cuentas por pagar por compras y servicios, las cuales normalmente tiene un plazo de 30 días, son registradas al costo, el cual es el valor razonable considerando que serán pagadas en el futuro por bienes y servicios recibidos, tanto facturados como pendientes de facturar a la Compañía.

13. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Resultan de obligaciones de hechos pasados, y corresponde a futuros desembolsos que en el corto plazo serán cancelados. Composición:

	2013	2012
Con la Administración Tributaria (1)	141	370
Con el IESS (2)	455	426
Por Impuesto Renta por Pagar Ejercicio (3)	1613	901
Por Beneficio de Ley a Empelados(4)	288	
Participación de trabajadores (5)	2515	1516
	5.012	3.213

(1) Corresponde a los valores retenidos y gravados como impuestos por la compañía, los mismos que son cancelados al Servicios de rentas Internas hasta el día 26 de cada mes.

(2) Corresponde a la planilla de aportes del mes de diciembre del 2013 que será canceladas a Instituto Ecuatoriano de Seguridad hasta el día 15 de cada mes.

(3) Corresponde al Impuesto Generado del Año 2012 que tiene que cancelar hasta el 26 de Abril de 2014.

(4) Corresponde a futuros desembolsos que en el corto plazo serán cancelados a favor de los empleados de la Compañía. Estos valores son calculados en base a los parámetros establecidos en las normas legales vigentes relacionadas con este tipo de beneficios.

(5) La participación de trabajadores para el año 2013 se registra sobre la base del pasivo y la Compañía calculó aplicando una tasa de 15% sobre una utilidad contable de US$ 16.770.56 Esta obligación es registrado como gasto del periodo en que se devenga, bajo el método de Participación de trabajadores.

14. ANTICIPOS A CLIENTES

Anticipos de Clientes corresponde a los valores recibidos por Constructora Ludem Cía. Ltda., para ser devengados en las adquisiciones de las viviendas de acuerdos a los contratos firmados con el cliente. Pues la Compañía garantiza la ventas a través del estos anticipos de su clientes.

	2013	2012
Cuenta Anticipo de Clientes	946.18	10.946

15. PLANES PARA BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.

Las obligaciones sociales a largo plazo representan la provisión por jubilación patronal y constituye el valor actual medio al 31 de diciembre del 2013 de la reserva matemática determinada por un actuario consultor independiente, para los haberes individuales de jubilación de los trabajadores, de acuerdo con el Código de Trabajo del Ecuador. La base utilizada considero la tabla de mortalidad, experiencia ecuatoriana publicada por el INEC en marzo de 1993 para los años 2013. Composición:

	2013	2012
Provisión para Jubilación Patronal (1)	1.041	568
Provisión para desahucio (2)	212	141
	1.253	709

(1) La reserva corresponde al 100% de los trabajadores que presenta servicios continuados o interrumpidos la compañía (menores 10 años).

(2) La reserva corresponde al valor actual del 25% de la última remuneración mensual que le correspondería a cada empleado por cada uno de los años de servicios que prestaría a la Compañía al momento de su retiro.

16. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS LARGO PLAZO

Composición:

	2013	2012
Préstamos Accionistas	50.914	73.543
	50.914	73.543

Representa principalmente a préstamos de los accionistas.

17. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social.- El capital social está constituido por 400 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US$ 1,00 cada una y a esa fecha están totalmente pagadas.

18. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

20.1 Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas

20.2 Resultados Acumulados – Ganancias Acumuladas

Corresponde a las ganancias de años anteriores y a esa fecha no está disponible para la distribución de dividendos a la carencia de su aprobación por la junta de accionistas quienes han mantenido este valor para un análisis y posible aumento de capital.

20.3 Resultados Acumulados – Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF para Pymes.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas de Información Financieras "NIIF para Pymes" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultado Acumulados, subcuenta "resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo deudor.

19. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieren revelación.

20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos Estados Financieros fueron aprobados por la Junta General de Accionistas y autorizados para su publicación el 12 de Marzo de 2014.

Ing. Robert Ludeña Misquero
GERENTE

Dra. Mary Danila Maza
CONTADORA
Reg. Contador 11-013

Brasil 22-46 entre
Argentina y Colombia
Telf. 2586376