

CONSTRUCTORA OREBRI CIA. LTDA.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
PARA EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
Y POLITICAS CONTABLES**

1 Información General

CONSTRUCTORA OREBRI CIA. LTDA., es una sociedad radicada en el Ecuador. El domicilio de su local principal es MARISCAL SUCRE 3-90 Y VARGAS MACHUCA en la provincia del Azuay en la ciudad de Cuenca.

Constituida el 21/01/1983 e inicia operaciones el 21/01/1983

Su actividad principal es la construcción de Viviendas

2 Bases de elaboración y políticas contables

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Están presentados en dólares americanos, moneda de circulación oficial en el Ecuador.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes del arriendo de bienes inmuebles y se reconocen cuando se entregan los bienes para el uso del arrendador. Los ingresos de actividades ordinarias 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 Ecuador.

Costos por préstamos

Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

Impuesto a la Renta e impuestos diferidos

El régimen tributario vigente a la fecha establece que las retenciones de impuesto a la renta recibidas constituyen crédito tributario hasta por 3 años para la liquidación del impuesto, la Constructora a la fecha tiene crédito tributario del Impuesto a la Renta de años anteriores que no ha sido compensado hasta la fecha por lo tanto los valores recibidos por retenciones de impuesto a la renta serán reclamados al SRI por pago indebido.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes, estas serán tratadas como diferencias temporarias. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporarias que se espere que se produzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en el que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedad, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan los siguientes parámetros:

DESCRIPCION	VALOR RESIDUAL	% DEPRECIACION	VIDA UTIL
Edificios	298.830,02	5,00 %	20 AÑOS
Instalaciones	0	0	0
Muebles y Enseres	0	0	0
Equipos de Oficina	0	0	0
Equipos y Maquinarias	0	0	0
Equipos de computación	398,00	20,00 %	5 AÑOS
Vehículos	0	0	0

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Se han reconocido los equipos de computación a diciembre 31 del 2012, por lo que su depreciación se iniciará en enero del 2013.

Se ha reconocido el valor del Edificio por lo que su depreciación se iniciará en enero 2013.

Activos intangibles

Los activos intangibles son programas informáticos adquiridos que se expresan al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Se amortizan a lo largo de la vida estimada de cinco años empleando el método lineal. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de amortización, vida útil o valor residual de un activo intangible, se revisa la amortización de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipo, activos intangibles para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del valor, en este caso se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es

inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado y, se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe el deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida de inventario se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

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

Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como financieros siempre que los términos del arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo... al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Acreedores comerciales

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

Sobregiros y préstamos bancarios

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

Beneficios a empleados

El pasivo por obligaciones a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. Todo el personal a tiempo completo en la planilla, a excepción de los administradores está cubierto por el programa.

Provisión para obligaciones por garantías

Por todos los bienes entregado en arrendamiento se recibe un valor por garantía, el mismo que se registra en las cuentas por pagar hasta que se devenga el cumplimiento del plazo del contrato, una vez concluido se verificará el estado de los bienes y si justifica la devolución de estos fondos al arrendador o el uso del mismo para las reparaciones necesarias.

Los bienes se reparan o sustituyen por decisión de la empresa. Cuando se reconoce un ingreso por actividades ordinarias, se registra una provisión por la garantía.

3 Supuestos clave de la incertidumbre en la estimación

Pagos por largos periodos de servicio

Al determinar el pasivo para los pagos por largos periodos de servicio (nota 19), la gerencia debe hacer una estimación de los incrementos de los sueldos durante los siguientes cinco años, la tasa de descuento para los siguientes cinco años a utilizar para calcular al valor presente y el número de empleados que se espera que abandonen la entidad antes de recibir los beneficios.

4 Restricción al pago de dividendos

Según los términos de los acuerdos sobre los 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 pendiente de los préstamos y sobregiros bancarios.

5 Ingresos de actividades ordinarias

	2011	2012	INCREMENTO	DISMINUCION
Ventas / arrendamiento de bienes	27.283,21	59.709,08	32.425,87	
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	27.283,21	59.709,08	32.425,87	0,00

6 Costos financieros

	2011	2012	INCREMENTO	DISMINUCION
Intereses bancarios	0,00	13,80		
Sobregiros bancarios	0,00	0,00		
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	0,00	13,80		

7 Ganancias antes de impuestos

Las siguientes partidas se han reconocido como gastos para determinar la ganancia antes de impuestos.

	2011	2012	INCREMENTO	DISMINUCION
Impuesto al Valor Agregado cargado al Gasto		385,13	385,13	
Contribuciones y otros	791,69	7.338,18	6.546,49	
Impuestos Municipales				
	791,69	7.723,31	6.931,62	

8 Gastos por impuestos a las ganancias

	2011	2012	INCREMENTO	DISMINUCION
Utilidad del ejercicio luego de participación empleados	1.025,96	11.066,85	10.040,89	
Impuesto corriente	246,23	2.545,38	2.299,15	
Anticipo impuesto a la renta	702,44	3028,89	2.326,45	
Saldo pendiente de pago	1.794,95	2.182,69	387,74	
Retenciones recibidas	2.182,69	3.01,16	908,47	
Crédito tributario años anteriores	6.883,01	7.270,75	387,74	
Saldo a favor del contribuyente	7.270,75	8.179,22	908,47	

El impuesto a las ganancias se calcula para el año 2011 al 24% y para el año 2012 en el 23% luego de restar el 15% de utilidades para trabajadores.

9 Inventarios y Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuas.

	2011	2012	INCREMENTO	DISMINUCION
Inventarios	83.434,23	-		83.434,23
Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuas	-	83.434,23	83.434,23	

(Bienes que se encuentran en arrendamiento)

Se ha procedido a reclasificar el valor del Bien inmueble que se encontraba como inventario, a activos no corrientes mantenidos para la venta, ya que se ha decidido que no se procederá con su venta al corto plazo y se utilizará este bien para darlo en arrendamiento y obtener así ingresos operacionales por este concepto.

10 Propiedades planta y equipo

Costo	Terrenos	Edificios	Eq.Computación	TOTAL
	USD	USD	USD	USD
1ero. Enero del 2012	87.164,27	298.830,02	-	298.830,02
Adiciones	-	-	398,00	398,00
Disposiciones	-	-	-	-
31 diciembre del 2012	87.164,27	298.830,02	398,00	299.228,02

Depreciación	Terrenos	Edificios	Eq.Computación	TOTAL
	USD	USD	USD	USD
1ero. Enero del 2012	-	-	-	-
Depreciación anual	-	-	-	-
31 diciembre del 2012	-	-	-	-

Se han reconocido los equipos de computación a diciembre 31 del 2012, por lo que su depreciación se iniciará en enero del 2013.

Se ha reconocido el valor del Edificio por lo que su depreciación se iniciará en enero 2013.

11 Impuestos diferidos

Las diferencias entre los importes reconocidos en el estado der resultados y los importes sobre los que se informa a las autoridades fiscales en relación con las inversiones en la subsidiaria y la asociada en el caso de existir se informarán y se expresará su significancia.

Los activos por impuestos diferidos son los efectos fiscales de las ganancias fiscales futuras esperadas en relación con:

- El beneficio por largos periodos de servicio que no será deducible fiscalmente hasta que el beneficio sea efectivamente pagado, pero que ya ha sido reconocido como un gasto al medir la ganancia del año.*
- No ha reconocido una corrección valorativa para los activos por impuestos diferidos, ya que, sobre la base de años anteriores y las expectativas futuras, la gerencia considera probable que se produzcan ganancias fiscales contra las que las futuras deducciones fiscales puedan ser utilizadas.*

12 Acreedores comerciales

El importe de acreedores comerciales al 31 de diciembre del 2012 es de 491,89

13 Obligación por beneficios a los empleados, jubilación patronal

13 Obligación por beneficios a los empleados, jubilación patronal

2012

Obligación al 1 enero del 2012	-
Acumulación adicional durante el año	3.852,27
Pagos por beneficios realizados en el año	-
Obligación a 31 de diciembre del 2012	3.852,27

14 Capital en acciones

Los saldos al 31 de diciembre del 2012 de \$400,00 comprenden a 400 acciones ordinarias con un valor nominal de \$1,00 completamente desembolsadas, emitidas y en circulación.

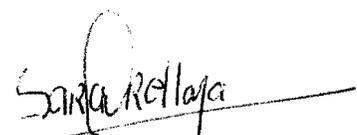
15 Efectivo y equivalente al efectivo

Efectivo y equivalente de efectivo	2011	2012	INCREMENTO	DISMINUCION
	190,19	12.156,79	11.966,60	0,00

16 Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron conocidos, analizados y aprobados por la Junta General de accionistas en la ciudad de Cuenca a los quince días del mes de FEBRERO del 2.013, en las oficinas de la compañía ubicadas en las calles Mariscal Sucre 390 y Vargas Machuca de la Parroquia El Sagrario, cantón Cuenca, provincia de Azuay, a las veinte horas.


HERNÁN PATRICIO ORELLANA BRITO
GERENTE GENERAL


SARA ISABEL ORELLANA BRITO
CONTADORA