

1. Información de la Compañía

CONSTRUTORA E INMOBILIARIA DEL SOL CONSISOLSA S.A., en adelante "la Compañía" fue constituida bajo las leyes de la República del Ecuador en la ciudad de Manta de la provincia de Manabí, mediante escritura pública del 19 de Septiembre de 1997, constitución aprobada por la Intendencia de Compañías de Portoviejo mediante Resolución No.SC.ICP.UDS.04.0146 del 17 de Septiembre de 1997 e inscrita en el Registro Mercantil el 19 de Septiembre del mismo año. Sus actividades operativas, administrativas y financieras las desarrolla en sus oficinas e instalaciones ubicadas en el km 2 ½ Vía Manta-Focafuerte, Cantón Manta, Provincia de Manabí.

Sus actividades principales consisten en la Construcción de Viviendas y venta de Productos de Actividades Agroindustriales, actividades que representan el 52% y 48% de sus ingresos operacionales respectivamente (70% y 30% en el 2012)

2. Base de Preparación

a) Declaración de cumplimiento -

Los estados financieros de **CONSTRUTORA E INMOBILIARIA DEL SOL CONSISOLSA S.A.**, al 31 de diciembre del 2012, constituyen los primeros estados financieros anuales de la Compañía preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales. Anteriormente, los estados financieros se preparaban de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Los estados financieros del periodo 2013 fueron aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas del 11 de Abril del 2014.

b) Base de Medición -

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de ciertas partidas de Propiedad, Planta y Equipo que en la Fecha de transición de las NIIF la Compañía optó por la medición del valor razonable como el costo atribuido a esa fecha.

c) Moneda Funcional y de Presentación -

Las partidas incluidas en los estados financieros de **CONSTRUTORA E INMOBILIARIA DEL SOL CONSISOLSA S.A.**, se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

d) Uso de Juicios y Estimaciones -

La preparación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las NIIF, requiere que la gerencia de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que pueden afectar la aplicación de las políticas contables y los importes registrados de los activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y a las cifras de los ingresos y gastos registrados y correspondientes a los períodos informados. Entre los

principales juicios y estimaciones aplicadas por la Compañía son:

(i) Juicio.- En el proceso de aplicar las políticas contables, la administración ha realizado los siguientes juicios, aparte de los juicios involucrados en las estimaciones:

- La Administración aplica el juicio profesional basado en disposiciones contables para la clasificación de las transacciones y saldos con partes relacionadas como corrientes o no corrientes.
- La Administración al aplicar las políticas contables contenidas en las NIIF, utiliza el juicio profesional basado en disposiciones contables al considerarla materialidad de los efectos en la aplicación del costo amortizado en la medición posterior de activos y pasivos financieros.

(ii) Estimaciones y suposiciones.- Las suposiciones y otras fuentes clave de la incertidumbre de estimaciones a la fecha del balance general, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste significativo en los valores en libros de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero son:

- La estimación de valores recuperables
- Las vidas útiles y los valores residuales de los muebles, enseres y equipos
- El costo de los planes de pensión de costo definido y otros beneficios post empleo es determinado usando valuaciones actuariales. La valuación actuarial involucra supuestos respecto de tasas de descuento, tasa esperada de retorno sobre los activos, futuros aumentos de sueldo, tasas de mortalidad etc., Debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos. Se reconocen activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida que resulte probable que la Compañía disponga de ganancias fiscales futuras, contra las que cargar esas diferencias temporales deducibles. Se requiere el uso significativo de juicio de parte de la administración para determinar el valor de los activos por impuesto diferido que pueden ser reconocidos, en base a la oportunidad y nivel de utilidades imponibles futuras junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos periodos, lo cual se realizaría de forma prospectiva.

e) Nuevas Normas, Modificaciones e Interpretaciones de las NIIF

Un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas en el 2011, 2012y 2013 es el siguiente:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Vigencia</u>
<u>Nuevas Normas, Modificaciones e Interpretaciones de aplicación en el 2011</u>		
NIC 24	Información a revelar sobre partes vinculadas	Enero 1, 2011
CINIIF 14	Anticipo de pagos mínimos obligatorios	Enero 1, 2011

CINIIF 19	Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	Julio 1, 2010
-----------	---	---------------

Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e Interpretaciones

NIIF 10	Consolidación de estados financieros	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
CINIIF 20	Costos de Desmonte en la Fase de Producción de una Mina a Cielo Abierto	Enero 1, 2013

Modificaciones a las NIIF y NIC emitidas

NIIF 1	Adopción por primera vez	Enero 1, 2012 y 2013
NIIF 7	Información a Revelar-Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros	Enero 1, 2013
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIC 1	Presentación de ítems en Otro resultado integral	Julio 1, 2012
NIC 12	Impuestos diferidos – Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012
NIC 19	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIC 32	Instrumentos financieros - Presentación	Enero 1, 2013/2014
NIC 34	Información Financiera Intermedia	Enero 1, 2013

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de las nuevas normas o modificaciones de las NIIF de aplicación futura o de adopción anticipada, no tendrá un efecto material o de relevancia en la situación financiera o en los resultados de operación de la Compañía al 31 de diciembre del 2013; por consiguiente no han sido consideradas, en caso de que apliquen, en la preparación de los estados financieros adjuntos.

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad

a) Instrumentos financieros –

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. En el caso de la Compañía, los instrumentos financieros corresponden a instrumentos tales como efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar. En el momento inicial de su reconocimiento, los instrumentos financieros son medidos a su valor razonable, que normalmente es el precio de la transacción o la factura. La Compañía determina la clasificación de los activos y pasivos financieros al momento de su reconocimiento inicial y, cuando es permitido y apropiado, vuelve a evaluar esta clasificación al cierre de cada año.

b) Clasificación de los activos financieros –

Las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013 han establecido cuatro categorías para la clasificación de los activos financieros: al valor razonable con efecto en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta

el vencimiento y activos financieros disponibles para la venta. La Compañía, clasifica los siguientes activos financieros:

(i) Activos financieros al valor razonable con efecto en resultados, incluye el efectivo.-

El efectivo en caja y bancos es un activo financiero porque representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable.

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía no ha designado ningún activo financiero al valor razonable con efecto en resultado, exceptuando por el efectivo que incluye aquellos activos financieros líquidos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera y en la preparación del estado de flujo de efectivo se incluyen como componente del efectivo.

(ii) Cuentas por cobrar.-

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente. Las cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales, y otras cuentas por cobrar. A estos instrumentos financieros no se les da de baja hasta que se haya transferido el riesgo inherente a la propiedad de los mismos, hayan expirado sus derechos de cobranza o ya no se retenga control alguno. El reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar es a su valor nominal y de ser el caso luego son llevadas al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro. El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima incurrida en la adquisición y comisiones y costos, que constituyen una parte integral de la tasa de interés efectiva.

Al 31 de diciembre del 2013, la Administración estima que los valores en libros de las cuentas por cobrar no difieren significativamente de sus valores razonables debido a su vencimiento a corto plazo (60 días); además, no tienen un interés contractual y el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no son significativo, razón por la cual se mantienen al valor nominal.

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía no ha designado ningún activo financiero mantenido hasta su vencimiento ni activo financiero disponible para la venta.

c) Clasificación de los pasivos financieros –

Respecto a los pasivos financieros, las NIIF ha establecido dos categorías: a valor razonable con cambio en resultados y aquellos registrados al costo amortizado.

Los pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se originan por pasivos financieros mantenidos para la negociación y pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial como a valor razonable a través resultado. Al 31 de diciembre del 2013, la compañía no dispone de pasivos financieros a valor razonable.

Los otros pasivos financieros como cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar, son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, son inicialmente reconocidos a su valor razonable y posteriormente, de ser aplicable, al costo amortizado. Los gastos financieros, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo, reconociéndose el gasto a lo largo del periodo correspondiente.

Al igual que en el caso de las cuentas por cobrar, si la diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado en su medición final no es significativa, se utiliza el valor nominal como medición final.

d) Compensación de activos y pasivos financieros –

Los activos y pasivos se compensan cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

e) Baja de activos y pasivos financieros -

Activos financieros: Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y (iii) también la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros: Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original, se reconoce de un nuevo pasivo y la diferencia entre ambos en los resultados del periodo.

f) Inventarios –

Los inventarios se presentan a su costo o a su valor neto de realización, el menor de los dos. El costo incluye todos los costos derivados de la adquisición, así como otros costos en los que se ha incurrido para darles su condición y ubicación actual. El costo se determina por el método del costo promedio, excepto por las importaciones en tránsito que se llevan al costo específico de la factura más los gastos de importación.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos estimados para poner las existencias en condición de venta y para realizar su comercialización. Por las reducciones del valor en libros de las existencias a su valor neto realizable, se constituye una estimación para desvalorización de existencias con cargo a resultados del ejercicio.

g) Propiedad, planta y equipos -

Las propiedades, planta y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

Las propiedades, planta y equipos se presentan a su costo de adquisición, el cual no excede al valor recuperable. No obstante, para la primera aplicación de NIIF se revaluaron ciertos activos registrándose este valor como su costo atribuido. El costo de adquisición incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros, la cual es calculada usando el método de línea recta en base a las siguientes vidas útiles:

<u>Cuenta</u>	<u>Años</u>
Edificios	20
Instalaciones, muebles, maquinarias y equipos industriales	10
Muebles, enseres y equipos de oficina	10
Vehículos y montacargas	5
Equipos de computación	<u>3</u>

El mantenimiento y las reparaciones menores son reconocidos como gastos según se incurren. Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados de los mismos y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad.

Al vender o retirar las maquinarias y equipos, la Compañía elimina el costo y la depreciación acumulada correspondiente. Cualquier pérdida o ganancia que resultase de su disposición se incluye en el estado de ganancias y pérdidas.

h) Deterioro –

(i) Activos financieros.-

La Compañía evalúa a la fecha de cada estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se deterioran y generan pérdidas sólo si hay evidencias objetivas de deterioro como resultado de uno o más eventos posteriores al reconocimiento inicial del activo y cuando dicho evento de pérdida tiene un impacto sobre los flujos de caja proyectados estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede ser estimada de manera confiable. Esta evidencia de deterioro puede incluir:

- Indicios de dificultades financieras importantes del deudor
- Incumplimiento o atraso en los pagos del principal o intereses,
- Probabilidad de reestructuración o quiebra de la empresa u otra reorganización empresarial en la que se demuestre que existirá una reducción en los flujos futuros estimados, como cambios en circunstancias o condiciones económicas que tienen correlación en incumplimientos de pago.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero valorizado al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y

partidas por cobrar o instrumentos de inversión mantenidos hasta el vencimiento. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose. Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reversa en resultados.

Para aquellos activos financieros valorizados al valor nominal, la pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y la mejor estimación del importe que la entidad recuperaría por el activo en la fecha que se informa.

(ii) Deterioro de activos no financieros.-

Propiedad, Planta y Equipo: El valor de la Propiedad, Planta y Equipo, son revisados periódicamente para determinar si existe deterioro, cuando se producen circunstancias que indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. De haber indicios de deterioro, la Compañía estima el importe recuperable de los activos y reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de ganancias y pérdidas.

El valor recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los gastos de venta y su valor de uso. El valor de uso es el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados que resultarán del uso continuo de un activo así como de su disposición al final de su vida útil. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la menor unidad generadora de efectivo que haya sido identificada. De existir una disminución de las pérdidas por desvalorización, determinada en años anteriores, se registra un ingreso en el estado de ganancias y pérdidas.

La Administración considera que dadas las características de sus activos, no existen indicios de deterioro en el valor según libros de su Propiedad, Planta y Equipo.

Inventarios: En cada fecha en la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del 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.

Al 31 de diciembre del 2011, los estados financieros no incluyen ninguna estimación por deterioro de los inventarios por no ser considerados necesarios.

i) Impuesto a las ganancias -

El gasto por el impuesto a las ganancias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

Impuesto Corriente.-

Representa el impuesto a la renta por pagar establecido sobre la base de la utilidad gravable (tributable) a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a partidas conciliatorias producidas por gastos no deducibles y otras deducciones de ley. El pasivo de

impuesto a la renta por el año 2013 fue calculado utilizando la tasa corporativa de impuesto del 22% (23% en el año 2012).

j) Beneficios a Empleados--

(i) Beneficios Post-Empleo: Planes de Beneficios Definidos.-

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía. Dicho beneficio califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

Dicho Código además establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine, el empleador deberá reconocer al empleado una bonificación por desahucio equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio.

El costo del beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio es registrado mediante la constitución de una provisión que es llevada al gasto del ejercicio, en base al cálculo actuarial efectuado por un especialista independiente. Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

(ii) Beneficios a Corto Plazo.-

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con confiabilidad.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación del 15% de los trabajadores en las utilidades de la Compañía, los mismos que son contabilizados como gastos en la medida que el servicio relacionado es provisto por el empleado de conformidad con lo establecido en el Código del Trabajo de la República del Ecuador. El gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades se calcula de la utilidad contable y es reportado en el estado de resultados como una partida previa al del impuesto a las ganancias. Debido a que el cálculo legal se lo realiza de la utilidad contable no se presentan diferencias temporales que originen impuestos diferidos.

(iii) Beneficios por Terminación.-

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para, dar término al contrato del empleado o para proveer beneficios por cese como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria.

k) Provisiones y contingencias -

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se

reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando:

- Es una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado
- Es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación
- El importe puede ser estimado de forma fiable

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de la Compañía. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas al Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación que originaría el pasivo contingente.

l) Compensaciones de Saldos -

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los Estados Financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por exigencia de una NIIF o norma legal, contemplan la posibilidad de compensación.

m) Patrimonio -

(i) Capital Social.-

Al 31 de diciembre del 2013, el capital social de la Compañía está constituido por 25000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$. 1,00 cada una.

(ii) Reserva Legal.-

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, establece que salvo disposición estatutaria en contrario, de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio económico, se tomará un porcentaje no menor de un 10%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva legal si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

(iii) Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.-

En esta subcuenta de resultados acumulados, se registran los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF completas. De resultar un saldo acreedor, solo podrá:

- Ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiera
- Utilizado en absorber pérdidas
- Devueltas a sus accionistas en el caso de liquidación de la compañía.

De registrar un saldo deudor, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

n) Reconocimiento de Ingresos --

(ii) Venta de bienes

Los ingresos por venta de bienes se reconocen, según sea el caso, cuando:

- Se transfiere al comprador los riesgos y beneficios importantes de la propiedad de los bienes;

- La Compañía no retiene ninguna clase de implicancia gerencial, en el grado generalmente asociado con la propiedad, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos;
- El importe de los ingresos puede cuantificarse confiablemente;
- Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la Compañía; y,
- Los costos incurridos o por incurrir respecto a la transacción pueden cuantificarse confiablemente.

o) Reconocimiento de Costos y Gastos

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

4. Transición a las “Normas Internacionales de Información Financiera”

Aplicación de NIIF 1 “Adopción por Primera Vez”

Los estados financieros de **CONSTRUTORA E INMOBILIARIA DEL SOL CONISOLSA S.A.**, por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, son los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por lo tanto se han aplicado las disposiciones de NIIF 1 al preparar estos estados financieros.

De acuerdo a lo dispuesto en la NIIF 1 la fecha de transición para **CONSTRUTORA E INMOBILIARIA DEL SOL CONISOLSA S.A.**, es el 1 de enero de 2011 y la fecha de adopción obligatoria de las NIIF es el 1 de enero del 2012.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero; el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para elaborar los estados financieros antes mencionados, la Compañía ha aplicado a la fecha de transición todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF, de acuerdo con lo establecido en la NIIF 1.

El efecto neto de aplicar las NIIF por primera vez se reconoció en el patrimonio en el rubro de utilidades retenidas – adopción por primera vez de las NIIF.

Exenciones a la Aplicación Retroactiva utilizadas por CONSTRUTORA E INMOBILIARIA DEL SOL CONISOLSA S.A.:

a) Beneficio al Personal

La Compañía optó por reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas al 1 de enero del 2011.

Al 31 de diciembre del 2011, la Administración de la Compañía decidió transferir el efecto de la transición a las NIIF al 31 de diciembre del 2011 por US\$. (3,019) de resultados acumulados a adopción por primera vez de las NIIF. De acuerdo con las disposiciones contables este efecto debería mantenerse en resultados acumulados debido a que el efecto de adopción por primera vez de las NIIF quedó registrado en el periodo de transición al 1 de enero del 2011.

a) Conciliación del Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2013

No existieron diferencias significativas que deban ser mencionadas y que afecten a la clasificación de las actividades de operación, financiamiento e inversión en el estado de flujos de efectivo.

5. Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

Un detalle de las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Partes relacionadas	US\$	16,511	12,891
Clientes		18,002	25,142
Otros Anticipos Entregados		75,023	29,811
Empleados		_____	<u>1,788</u>
Total	US\$	<u>109,537</u>	<u>69,632</u>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía tiene políticas de crédito a clientes que van desde 30 hasta los 90 días plazo inclusive, política que viene determinada por las particularidades del mercado y la filosofía de la Administración; la cartera de clientes no genera intereses y de acuerdo a la Administración no representan riesgos de dudosa recuperación razón por la cual no ha efectuado ninguna provisión por este efecto.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de cuentas por cobrar empleados representa principalmente el saldo de préstamos concedidos por la Compañía los cuales no generan intereses.

6. Créditos fiscales

Un resumen de los créditos fiscales al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Crédito Tributario IVA		3,919	3,978
Crédito Tributario Rentas		2,354	2,354
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta		1,152	1,398
Anticipos de impuesto a la renta		<u>11,112</u>	<u>5,431</u>
Total	US\$	<u>19,935</u>	<u>13,161</u>

Al 31 de diciembre del 2012, el saldo de crédito tributario por cobrar, representa el crédito tributario por IVA pagado en compras de bienes y servicios y remanentes de años anteriores que se compensan con el IVA por pagar producto de las ventas.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de retenciones en la fuente de impuesto a la renta, incluye crédito tributario por retenciones de clientes que se compensan con el impuesto por pagar.

7. Inventarios

Un detalle de los inventarios al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Materiales e Insumos	US\$	35,582	27,817
Inventarios en Proceso		<u>150,437</u>	<u>167,111</u>
Total	US\$	<u>186,019</u>	<u>194,928</u>

8. Propiedades, maquinarias y equipos, netos

El detalle de las propiedades, maquinarias y equipos netos, al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es el siguiente:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Terrenos	US\$	223,513	240,993
Obras en curso		72,087	26,231
Edificios		24,372	24,372
Instalaciones industriales		32,611	32,611
Maquinarias y equipos industriales		5,145	5,145
Equipos de computación		8,621	8,366
Muebles y equipos industriales		-	-
Vehículos y montacargas		85,113	85,113
Herramientas		-	-
Muebles y equipos de oficina		1,453	1,453
Instalaciones eléctricas		-	-
Aeronaves		-	-
Subtotal		<u>452,915</u>	<u>424,284</u>
Depreciación acumulada		<u>(110,931)</u>	<u>(104,366)</u>
Total, neto	US\$	<u>341,984</u>	<u>319,918</u>

La depreciación cargada a resultados del periodo 2013 y 2012, resulto en US\$ 6,565 y US\$ 15,967, respectivamente.

El movimiento de las propiedades, maquinarias y equipos netos, por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 es el siguiente:

	<u>Saldo</u> <u>31-Dic-12</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-13</u>
Terrenos	240,993	-17,480	223,513
Obras en curso	26,231	45,856	72,087
Edificios	24,372	-	24,372
Maquinarias y equipos industriales	5,145	-	5,145
Equipos de computación	8,366	255	8,621
Vehiculos y montacargas	85,113	-	85,113
Instalaciones industriales	32,611	-	32,611
Muebles y equipos de oficina	1,453	-	1,453
Subtotal	424,283	28,631	452,915
Depreciación acumulada	(104,366)	(6,565)	(110,931)
Total, neto	<u>319,918</u>	<u>22,066</u>	<u>341,984</u>

9. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Un detalle de las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores	US\$ 36,629	4,399
Anticipos de clientes	207,804	306,515
Partes relacionadas	48,995	60,373
Otras cuentas por pagar	82,970	91,284
Total	US\$ <u>376,398</u>	<u>462,571</u>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas comerciales por pagar a proveedores corresponden a saldos por pagar por la compra de bienes y servicios a proveedores locales, estos saldos no generan intereses y tienen un plazo promedio de 30 a 60 días.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por pagar a partes relacionadas, corresponden principalmente a saldos por pagar por reembolso de gastos y por pagos que estas compañías realizaron por cuenta de la Compañía.

10. Pasivos acumulados

Un detalle de los saldos y movimientos de los pasivos acumulados al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Beneficios sociales	US\$ <u>11,705</u>	<u>14,010</u>
Total	US\$ <u>11,705</u>	<u>14,010</u>

11. Beneficios a empleados a largo plazo

Los beneficios a empleados a largo plazo están conformados por las Reservas para Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio. Un detalle de las reservas para jubilación patronal y bonificación por desahucio por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Jubilación patronal	US\$ -	6,963
Bonificación por desahucio	<u>-</u>	<u>4,123</u>
Total	US\$ <u>-</u>	<u>11,086</u>

De acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo de la República del Ecuador, los empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma institución, tendrán derecho a la jubilación patronal y en aquellos casos en los cuales el empleado haya prestado sus servicios entre 20 y 25 años, el beneficio se reconocerá en forma proporcional. La Compañía no mantiene un fondo separado para este beneficio sino que establece una reserva en base a un estudio actuarial realizado por una firma de actuarios independiente debidamente calificada. De acuerdo al referido estudio, el valor actual de las reservas matemáticas de jubilación patronal y bonificación por desahucio al 31 de diciembre del 2012 y 2011 asciende a US\$. 11,086 y US\$. 8.409 respectivamente. El método actuarial utilizado para el cálculo de jubilación patronal, es el de "Costeo de Crédito Unitario Proyectado".

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los fundamentos técnicos utilizados por el actuario para el establecimiento de la reserva para jubilación patronal fueron: a) la remuneración del empleado y disposiciones del Código del Trabajo, que establece que la pensión mensual del empleado por jubilación patronal no podrá ser mayor que el salario básico unificado medio del último año (US\$. 318 en el 2013 y US\$. 292 en el 2012), b) 25 años de servicio como mínimo; c) bases demográficas del personal; d) tabla de mortalidad ecuatoriana; y, e) una tasa de interés actuarial del 7% anual (6.50% anual en el 2012).

De acuerdo a disposiciones tributarias vigentes para el año 2013 y 2012, la provisión cargada a gastos por concepto de jubilación patronal no podrá ser considerada comodeducible para propósito de determinación del impuesto a la renta, cuando los trabajadores de la Compañía tengan menos de 10 años de servicio.

12. Patrimonio de los Accionistas

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2013, el capital social de la Compañía está constituido por 25000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$, 1.00 cada una. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle de la conformación del capital social es el siguiente:

ACCIONISTA	CAPITAL	No. ACCIONES	PORCENTAJE
Balda Chara Pedro Raúl	USD 1.040,00	1040	4%
Cedeño Mielles José Nazario	USD 4.000,00	4000	16%
Cedeño Mielles Jaime Alberto	USD 4.000,00	4000	16%
Cedeño Mielles María Dolores	USD 2.960,00	2960	12%
Cedeño Solórzano José Nazario	USD 13.000,00	13000	52%
TOTAL	USD 25.000,00	25000	100%

Resultados Acumulados:

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, establece que salvo disposición estatutaria en contrario, de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio económico, se tomará un porcentaje no menor de un 10%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva legal si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

Al 31 de diciembre del 2013 no tuvo utilidad y por consiguiente no efectuó la apropiación para Reserva Legal.

Adopción por Primera Vez de las NIIF

De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes las utilidades acumuladas resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF, no podrá ser distribuida entre los accionistas, no podrá ser utilizada para aumentar el capital social en virtud que no corresponden a resultados operacionales, motivo por el cual los trabajadores no tendrán derecho a una participación. Este saldo podrá ser utilizado para compensar el déficit acumulado y las pérdidas del ejercicio si las hubiere, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía a sus accionistas.

13. Ventas y Costo de Ventas

Un detalle de las ventas y costo de ventas al 31 de diciembre del 2013 y 2012, es el siguiente:

<u>Líneas</u>	<u>Ventas</u>		<u>Costo de Ventas</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ventas Construcción	176,317	407,724	92,467	257,698
Ventas Agropecuarias	<u>155,683</u>	<u>170,847</u>	<u>144,796</u>	<u>192,877</u>
Totales	<u>332,000</u>	<u>578,571</u>	<u>237,263</u>	<u>450,575</u>

14. Gastos operacionales

Un detalle de los gastos operacionales al 31 de diciembre del 2013 y 2012, es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sueldos y beneficios sociales	49,671.00	59,740.00
Impuestos y contribuciones	12,643.00	1,726.00
Depreciaciones	6,565.00	15,967.00
Amortización de Seguros	469.00	2,392.00
Mantenimiento	835.00	2,724.00
Servicios básicos	5,105.00	7,199.00
Suministros	8,092.00	3,346.00
Legales	28.00	93.00
Honorarios	7,957.00	4,559.00
Gastos de viaje	496.00	4,227.00
Gastos bancarios	451.00	1,814.00
Intereses	15,493.00	20,157.00
Otros Gastos	<u>11,413.00</u>	<u>18,506.00</u>
	<u>119,218.00</u>	<u>152,450.00</u>

15. Impuestos corrientes y diferidos

Impuestos corrientes.-

Las partidas que afectaron la utilidad contable con la utilidad fiscal de la Compañía, para propósitos de determinación del gasto por impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012, fueron las siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	US\$	

Participación de los trabajadores en las utilidades	(_____)	(_____)
Subtotal		-		-
Más gastos no deducibles		16,020		27,888
Utilidad/Perdida gravable	US\$	_____		27,888
Utilidad sujeta a reinversión	US\$	-		-
Utilidad gravable		_____		27,888
Utilidad sujeta a impuesto a la renta	US\$	_____		27,888
Impuesto a la renta (15%)	US\$	-		-
Impuesto a la renta 22% (23% en el 2012)		_____		6,414
Impuesto a la renta por pagar	US\$	_____		6,414

A partir del ejercicio fiscal 2010 las disposiciones tributarias vigentes exigen el pago de un "anticipo mínimo a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos. Además, dichas disposiciones establecieron que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con las normas que rigen la devolución de este anticipo.

Los dividendos y utilidades pagadas y distribuidas por compañías nacionales a personas naturales son considerados como ingresos gravados para la determinación de la base de cálculo del impuesto a la renta, cuando una sociedad otorgue a sus socios, accionistas, partícipes o beneficiarios, préstamos de dinero, se considerará dividendos o beneficios anticipados por la sociedad y, por consiguiente, ésta deberá efectuar la retención en la fuente que corresponda sobre su monto.

De acuerdo a disposiciones tributarias vigentes, el exceso de retenciones en la fuente sobre el impuesto a la renta causado, es recuperable previa presentación del respectivo reclamo o puede ser compensado directamente con el impuesto a la renta o sus anticipos de períodos futuros.

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, las pérdidas tributarias pueden compensarse con las utilidades que se obtengan en los cinco períodos impositivos subsiguientes, sin que excedan en cada ejercicio del 25% de la utilidad sujeta a impuesto a la renta.

Impuestos diferidos.-

El impuesto a la renta diferido activo se reconoce en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los pasivos diferidos son reconocidos para todas las diferencias temporales, donde la oportunidad de las diferencias temporales pueden ser controladas y es probable que puedan ser revertidas en un futuro previsible.



Ing. Nazario Cedeño Solórzano
Gerente General



CPA. Verónica Mastretta Zambrano
Contador