

**CONSTRUCTORA ORDAJA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.**  
**(EXPRESADAS EN US DOLARES).**

**A. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO.**

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre	2012	2011
Efectivo en caja y bancos	6,525.55	455.68

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, corresponden a depósitos en cuentas corrientes y efectivo en caja que son de libre disponibilidad.

**B. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.**

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre	2012	2011
Cientes (1)	174,942.70	227,899.82
Relacionadas (2)	941,928.98	476,315.20
Otras ctas por cobrar (3)	569,105.62	307,146.02
Prestamos a empleados (4)	2,880.10	2,771.25
Anticipo Impto. Renta	15,142.90	13,367.78
Retenciones Fuente Clte.	12,767.67	13,902.41
Crédito tributario IVA.	118,891.03	162,821.79
	1'835,659.00	1'204,224.27

(1) Al 31 de diciembre de 2012, corresponde a facturas por servicios de construcción obras civiles sin intereses por un valor de \$172,934.99 y por venta de departamentos por un valor de \$2,007.71 sin intereses. No hay concentración de riesgo crediticio.

(2) Al 31 de diciembre de 2012, incluye valores por cobrar a Patridasa por \$270,890.28; Fisycon \$17,043.29; Crayersa \$248,934.57 y Catrailerisa \$405,060.84, estos valores no generan intereses.

(3) Al 31 de diciembre de 2012, está formado por: Adrian Echeverria \$127,766.42 valor cargado a cuenta por desfalco a la empresa; Patricio Jara \$63,486.60; Gratifiza S.A. \$348,182.02 valor acumulado por construcción de galpón donde funciona la planta; Jorge Jara \$29,370.58, estos valores no generan intereses.

(4) Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, corresponde a préstamos a funcionarios y empleados que serán recuperados y/o liquidados en los siguientes años, estos créditos no generan intereses.

**C. INVENTARIOS Y/O INVERSIONES.**

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre	2012	2011
Departamentos	1'169,949.95	1'063,408.50
	1'169,949.95	1'063,408.50

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, corresponde a 27 departamentos terminados listo para ser entregados-vendidos, del Proyecto inmobiliario "Ciudad Verde etapa 2" que viene desarrollando la empresa en la ciudad de Machala.

**D. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.**

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre	2012	2011
Equipos de oficinas	6,518.80	6,518.80
Equipo de cómputo	651.96	651.96
Vehículos – Equip. Caminero	142,681.05	113,531.18
	149,851.81	120,701.94
Menos: Depreciación	123,254.44	101,182.41
	26,597.37	19,519.53

El movimiento de la cuenta propiedad, planta y equipo fue como sigue:

Año terminado al 31 e diciembre del 2012:

	Equipos de Oficina.	Equipo de Computación	Vehículo y Equipo Camine
Saldo inicial	6,518.80	651.96	113,531.18
Adiciones			
Ventas y/o bajas			
Reavaluo NIF			29,149.87
Gasto Depreciación	706.16	650.96	121,897.32
Saldo final	5,812.64	1.00	20,783.73

El movimiento de la propiedad, planta y equipo fue como sigue:

Año terminado al 31 de diciembre del 2011:

	Equipos de Oficina.	Equipo de Computación	Vehículo y Equipo Camine
Saldo inicial		651.96	113,531.18
Adiciones	6,518.80		
Ventas y/o bajas			
Reavaluo NIIF			
Gasto Depreciación	543.20	650.96	99,988.25
Saldo final	5,975.60	1.00	13,542.93

**E. CONSTRUCCIONES EN PROCESO.**

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre	2012	2011
Departamentos	2'007,912.05	2'507,550.46
	2'007,912.05	2'507,550.46

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, corresponde a la construcción en proceso de casas y departamentos del Proyecto inmobiliario "Ciudad Verde etapa 2" que viene desarrollando la empresa en la ciudad de Machala. El proyecto consta de 92 departamentos y 12 casas de los cuales en el año 2012 fueron entregados 9 departamentos.

**F. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES .**

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre	2012	2011
Locales.	9,351.72	12,820.47
	9,351.72	12,820.47

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponden a facturas con vencimientos hasta 45 días, por compra de servicios y suministros propios del giro del negocio.

**G. OBLIGACIONES FINANCIERAS.**

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre	2012	2011
<hr/>		
Banco Machala.		
Operaciones carteras.	2'634,187.06	2'634,187.06
Intereses por pagar.	38,807.97	126,393.89
<hr/>		
	2'672,995.03	2'760,580.95

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponde a préstamos otorgados por el Banco de Machala para la compra del terreno y construcción del proyecto inmobiliario Ciudad Verde Etapa 2, estos préstamos fueron concedidos en el año 2010 por un monto original de 3'280.000, al cierre del año 2012 la tasa de interés es del 8.96%.

**H. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.**

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre	2012	2011
<hr/>		
Con Administ Tributaria.	1,183.21	4,538.53
Impuesto Renta Cía. (1)	26,228.37	19,671.71
Con el IESS.	3,389.09	3,673.27
Con empleados.	15,336.76	11,663.03
Participación trabajadores	5,206.14	6,725.63
<hr/>		
	51,343.57	46,272.17

(1) La provisión para impuesto a la renta por el año terminado al 31 de diciembre del 2012 y 2011, ha sido calculada considerando la tasa del 23% y 24% para cada año en su orden respectivo.

Con el fin de buscar el desarrollo de las actividades productivas en el Ecuador, según disposición transitoria primera del código orgánico de la producción, comercio e inversiones (COPCI), publicada en el suplemento del registro oficial N° 351, del 29 de diciembre del 2010, se estableció una reducción progresiva para todas las sociedades de un punto anual en la tarifa al impuesto a la renta, fijándose en 23% para el año 2012 y 23% para el año 2013 y siguientes ejercicios.

(2) De acuerdo con leyes laborales vigentes, la compañía debe destinar el 15% de la utilidad anual antes del impuesto a la renta, para distribuirlos entre sus trabajadores.

I. ANTICIPOS DE CLIENTES.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre	2012	2011
Municipio de Pasaje (1)	210,168.30	210,168.30
Club de clases de la Policía Nacional. (2)	49,154.50	49,154.50
Condominio ciudad Verde. (3)	1'762,338.79	847,228.66
	2'021,661.59	1'106,551.46

(1) Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponde al saldo por devengar del anticipo entregado para la construcción de la obra: bacheo y recapeo de las calles de los sectores Nor Este – Nor Oeste de la ciudad de Pasaje. El monto original del contrato es de \$469,411.32

(2) Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponde al saldo por devengar del anticipo entregado para la construcción de la obra: Construcción de la 1era etapa del complejo recreacional del club en la subsede en la provincia de El Oro .

(3) Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponde a valores acumulados por separación y entrada del 30% del valor total de los departamentos del proyecto inmobiliario Ciudad Verde Etapa 2, el 70% restante será financiado por las diferentes entidades financieras o el IESS.

I. PATRIMONIO.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre	2012	2011
Capital Social (1)	1,000.00	1,000.00
Aporte futuro aumento	163,553.52	163,553.52
Reserva Legal (2)	8,024.32	8,024.32
Resultado acumulado (3)	182,094.64	160,012.78
Resultado NIIF (4)	11,174.16	
Resultado Ejercicio	3,273.07	18,440.22
	369,119.71	351,030.84

(1) Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, está constituida por 25000 acciones ordinarias y nominativas a valor nominal de \$0.04 dólar de los Estados Unidos de América cada una suscritas y pagadas en su totalidad.

(2) La Ley de compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

(3) El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de los dividendos.

(4) Los ajustes NIIF que se registraron en el Patrimonio solo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y utilizado para absorber pérdidas acumuladas o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la compañía.

**J. VENTAS.**

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre	2012	2011
OBRAS CIVILES	516,918.97	926,720.46
INMUEBLES	480,748.10	
	997,667.07	926,720.46

**K. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre	2012	2011
Sueldos	11,074.30	4,312.98
Benef. Soc. e Indemniz.	2,381.45	803.53
Aporte IESS y Fnd. Reserva	1,804.90	885.09
Servicios básicos	544.23	650.70
Suministros ofic. y otros	642.84	410.65
Seguros	5,424.91	5,763.35
Impuestos y contribuciones	16,784.75	13,287.36
Manten. y Reparaciones	267.05	1,910.30
Gastos de gestión	5.22	118.40
Honorarios profesionales	1,397.67	9,208.80
Depreciación	162.96	732.35
Alim., Trans. y Hospedaje	190.00	107.45
Otros gastos	764.93	2,811.71
Multas e Int. por mora	9,877.96	344.01
Alícuota por manten.	17,090.00	16,440.00
IVA cargado al gasto	124.37	

No deducibles	8,992.80	15,021.66
	<u>77,530.34</u>	<u>72,808.34</u>

**L. GASTOS VENTAS.**

DE

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre	2012	2011
Sueldos	9,586.20	13,522.62
Benef. Soc. e Indemniz.	2,125.01	2,708.52
Aporte IESS y Fnd. Reserva	2,178.60	2,420.30
Comisiones	7,081.90	10,457.37
	<u>20,971.71</u>	<u>29,108.81</u>

**M. GASTOS FINANCIEROS.**

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre	2012	2011
Interes préstamo bancario	280,494.80	295,824.34
Comisiones bancarias	2,404.74	5,066.93
Retención salida de divisas		2,380.00
	<u>282,899.54</u>	<u>303,271.27</u>



NILO BAIDAL  
CONTADOR  
REG # 3958