

**URVINCOS CÍA. LTDA.**

Estados financieros

al 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de  
2011 y 1 de enero de 2011

## **URVINCOS CÍA. LTDA.**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2012,  
31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

### **Contenido**

#### **Estados financieros**

- Estado de Situación Financiera
- Estados de Resultados
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de Flujo de Efectivo
- Notas a los estados financieros

**URVINCOS CÍA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011**  
**y 01 de enero de 2011**  
**(Expresados en Dólares de E.U.A.)**

**1. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

**1.1 Objeto Social de la Compañía.**

Actividades de construcción

**1.2 Dirección**

Av. 10 de Agosto N13-155 y Checa, Edificio Mutualista Pichincha, Oficina 55,  
Séptimo Piso.

**1.3 Número de Empleados**

Directivos: 3

Administrativos: 4

Técnicos: 7

**2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD**

**2.1 Declaración de cumplimiento**

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

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

Los estados financieros de Urvincos Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2011 y 2010 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 11 de abril del 2012 y 04 de abril del 2011, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación de los estados de situación financiera no consolidados de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros no consolidados. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

## **2.2 Bases de preparación de los estados financieros**

Los presentes Estados Financieros Urvincos Cía. Ltda., por el mes terminado el 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") vigentes al 31 de diciembre de 2012.

## **2.3 Responsabilidad de la información**

La información contenida en estos estados financieros, es responsabilidad de la Administración de la Compañía, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

## **2.4 Moneda de presentación y moneda funcional**

Los Estados Financieros son preparados en su moneda funcional que es el Dólar de Estados Unidos de América.

## **2.5 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.**

Los saldos incluidos en el estado de situación financiera se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros no consolidados y como no corriente, los mayores a ese período.

## **2.6 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo reconocido en los Estados Financieros comprende el disponible y el saldo de depósitos a la vista. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera no consolidado.

## 2.7 Inventarios

Los proyectos inmobiliarios, en construcción y terminados, se presentan clasificados en el rubro inventarios. Al de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, los inventarios incluyen los costos y desarrollo de los proyectos de urbanización.

La valorización de los inventarios al 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, no exceden de su valor neto realizable.

## 2.8 Propiedad, planta y equipo

Las propiedades, plantas y equipos se registran al costo y se presentan netos de su depreciación acumulada y deterioro acumulado de valor.

El costo incluye el precio de adquisición y todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

Los costos de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o una extensión de la vida útil de los bienes se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, como costo del ejercicio en que se incurren. Un elemento de Propiedad, planta y equipo es dado de baja en el momento de su disposición o cuando no se esperan futuros beneficios económicos de su uso o disposición. Cualquier utilidad o pérdida que surge de la baja del activo (calculada como la diferencia entre el valor neto de disposición y el valor libro del activo) es incluida en el estado de resultados en el ejercicio en el cual el activo es dado de baja.

La depreciación comienza cuando los bienes se encuentran disponibles para ser utilizados, esto es, cuando se encuentran en la ubicación y en las condiciones necesarias para ser capaces de operar de la forma prevista por la Administración. La depreciación es calculada linealmente durante la vida útil económica de los activos, hasta el monto de su valor residual. Las vidas útiles económicas estimadas por categoría son las siguientes:

Muebles y Enseres	10%
Equipo de Oficina	10%
Equipo de Computación	33.33%
Vehículos	20%
Maquinaria y Equipo	10%
Edificios	5%

## 2.9 Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

### Documentos y Cuentas por cobrar no relacionados.

Corresponde a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Los Documentos y Cuentas por Cobrar son valorizadas a costo amortizado, lo cual, es igual al valor de la factura, registrando el correspondiente ajuste en caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente (deterioro). El cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

### Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral y las garantías, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión

### Baja en cuentas de un activo financiero

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

## **2.10 Deterioro del valor de los activos no financieros**

A cada fecha de reporte la Compañía evalúa si existen indicadores que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o el deterioro se identifica producto de las pruebas anuales de deterioro, la Compañía realiza una estimación del monto recuperable del activo.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el que sea mayor. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

## **2.11 Pasivos financieros**

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

### *Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar*

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

### *Baja en cuentas de un pasivo financiero*

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expira, cancela o cumple sus obligaciones.

## **2.12 Planes de beneficios definidos**

El costo de proveer beneficios bajo los planes de beneficios definidos es determinado, de acuerdo a lo señalado en la NIC 19 "Beneficios a los Empleados". El pasivo por beneficios a los empleados representa el valor presente de las obligaciones, las cuales son descontadas de acuerdo a valorizaciones realizadas por un actuaria independiente. Las ganancias o pérdidas actuariales se reconocen en el estado de resultados.

## 2.13 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades.

## 2.14 Impuestos

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

### Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

### Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

## 2.15 Reconocimiento de ingresos

### a) Bienes Vendidos:

Los ingresos provenientes de la venta de bienes son reconocidos al valor razonable de la transacción cobrada o por cobrar. Los ingresos son reconocidos cuando los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad son transferidos al comprador, es probable que se reciban beneficios económicos asociados con la transacción y la empresa no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos lo cual ocurre en el momento de celebrar el contrato de escritura de compra venta con los clientes. La Compañía no reconoce ingresos por promesas de compra venta, solo al momento de escriturar.

### b) Contratos de construcción:

Los ingresos de los contratos incluyen el monto inicial acordado en este más cualquier variación en el trabajo de contrato, reclamos e incentivos monetarios, en la medida que resulten ingresos y puedan ser valorados de manera fiable.

En la medida que el resultado de un contrato de construcción pueda ser estimado con fiabilidad, los ingresos y los costos asociados serán reconocidos en resultados en proporción al grado de realización del contrato.

El grado de realización es evaluado mediante estudios sobre el trabajo llevado a cabo. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos son reconocidos solo en la medida que los costos del contrato puedan ser recuperados. Una pérdida esperada es reconocida inmediatamente en resultados.

#### **2.16 Costo de ventas**

Los costos de venta incluyen el costo de adquisición de los productos vendidos y otros costos incurridos para dejar las existencias en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta. Estos costos incluyen principalmente el valor de terrenos urbanizados, edificios y desarrollo de proyectos de urbanización. Para los proyectos en construcción a terceros los costos incluyen mano de obra, materiales, subcontratos, depreciaciones y arriendos de maquinaria y montaje.

#### **2.17 Estado de flujos de efectivo**

El Estado de Flujos de Efectivo considera los movimientos de caja realizados durante cada ejercicio comercial determinados mediante el método directo, para lo cual se consideran:

- Como flujos de efectivo las entradas y salidas de efectivo de bancos, las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Como actividades de operación o de explotación, las que constituyen la fuente principal de ingresos ordinarios, como también otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.
- Como actividades de inversión, las adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Como actividades de financiamiento aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

#### **2.18 Estimaciones**

Los supuestos claves respecto del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre de estimaciones a la fecha del estado de situación financiera, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en los valores libros de activos y pasivos se discuten a continuación:

Beneficios a los empleados:

El costo de los beneficios a empleados que califican como planes de beneficios definidos de acuerdo a la NIC 19 "Beneficios a Empleados", es determinado usando valuaciones actuariales. La valuación actuarial involucra suposiciones respecto de tasas de descuento, futuros aumentos de sueldo, tasas de rotación de empleados y tasas de mortalidad, entre otros. Debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre.

Valor justo de activos y pasivos:

En ciertos casos las NIIF requieren que activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos a su valor justo son los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la Compañía estima dichos valores basada en la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas, al alza o a la baja, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

**2.19 Contratos de Construcción**

La Compañía reconoce los costos de los contratos de construcción en el momento que se incurren. Forman parte del costo del contrato los costos directos, costos indirectos relacionados a dicho contrato. Los ingresos de los contratos incluyen el monto inicial acordado en éste más cualquier variación en el trabajo de contrato, reclamos e incentivos monetarios, en la medida que sea posible que resulten en ingresos y puedan ser valorados de manera fiable.

En la medida que el resultado de un contrato de construcción pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos y los costos asociados serán reconocidos en resultados en proporción al grado de realización del contrato.

El grado de realización es evaluado mediante estudios sobre el trabajo llevado a cabo. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos son reconocidos solo en la medida que los costos del contrato puedan ser recuperados. Una pérdida esperada es reconocida inmediatamente en resultados.

Las estimaciones de ingresos y costos son revisadas y actualizadas de acuerdo a los grados de avance real con que se ha desarrollado la obra.

Los conceptos de multas se incorporan como una mayor costo de obra una vez que se tenga la confirmación de la ejecución de tales multas por parte del mandante.

### 3 EFECTIVO

El efectivo en el Estado de Situación Financiera comprende el disponible y el saldo en depósitos a la vista.

Al 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, el efectivo se forma de la siguiente manera:

Detalle	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Caja	183,17	65.50	-
Caja chica	34,65 "	47.58	126.60
Bancos	6,919.50	6,924.78	24,125.20
Fondos	-	354.65	20,042.08
	<u>7,137.32</u>	<u>7,392.51</u>	<u>44,293.88</u>

### 4 ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, los activos financieros se forman de la siguiente manera:

Detalle	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
4.1 Documentos Y Cuentas Por Cobrar No Relacionados	606,148.04	739,204.38	218,823.45
4.2 Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	13,843.01	22,374.08	22,421.11
4.3 Otras cuentas por Cobrar	6,876.74	6,786.74	1,536.86
(-) Provisión Cuentas Incobrables	(1,302.75)	(1,302.75)	(539.68)
	<u>625,565.04</u>	<u>767,062.45</u>	<u>242,241.74</u>

#### 4.1 DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS

Al 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, los documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados se forman de la siguiente manera:

<u>Detalle</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Clientes que no generan intereses	606,148.04	739,204.38	218,823.45
Menos - provisión cuentas incobrables	(1,302.75)	(1,302.75)	(539.68)
	<u>604,845.29</u>	<u>737,901.63</u>	<u>218,283.77</u>

#### 4.2 OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, las otras cuentas por cobrar relacionadas, se forman de la siguiente manera:

<u>Detalle</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Patricio Loza	8,992.38	11,992.37	11,897.54
Arq. Ernesto Sarzosa	2,424.67	5,369.92	5,422.97
Lcdo. Fernando Sarzosa	2,425.96	5,011.79	5,010.60
	<u>13,843.01</u>	<u>22,374.08</u>	<u>22,421.11</u>

#### 4.3 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, las otras cuentas por cobrar se forman de la siguiente manera:

<u>Detalle</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Empleados por Cobrar	-	50.00	1,196.86
Garantías	500.00	360.00	340.00
Otros por cobrar - Ximena Paredes	6,376.74	6,376.74	-
	<u>6,876.74</u>	<u>6,786.74</u>	<u>1,536.86</u>

El movimiento de la cuenta provisión para cuentas incobrables, por los años terminados al 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, fueron como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Saldo al inicio del año	(1,302.75)	(539.68)	-
Provisiones del año	-	(763.07)	(539.68)
<b>Saldo al final del año</b>	<b>(1,302.75)</b>	<b>(1,302.75)</b>	<b>(539.68)</b>

#### 4 INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, los inventarios, se componen de la siguiente manera:

<u>Detalle</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Obras en Construcción	14,876.36	1,904.94	66,278.36
Materiales o bienes para la Construcción	14,231.35	53,665.42	34,015.21
Obras terminadas	52,417.92	-	-
Repuestos y herramientas	-	1,664.12	-
	<u>81,525.63</u>	<u>57,234.48</u>	<u>100,293.57</u>

#### 5 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, la cuenta servicios y otros pagos por anticipado, se componen de la siguiente manera:

<u>Detalle</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/01/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
5.1 Anticipos proveedores	18.97	24,40	788.40
	<u>18.97</u>	<u>24,40</u>	<u>788.40</u>

##### 5.1 ANTICIPO PROVEEDORES.

Al 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, la cuenta anticipo proveedores, se componen de la siguiente manera:

<u>Detalle</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Anticipo proveedores	18.97	24,40	788.40
	<u>18.97</u>	<u>24,40</u>	<u>788.40</u>

## 6 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, los impuestos corrientes, se componen de la siguiente manera:

<u>Detalle</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
<b>CREDITO TRIBUTARIO IVA</b>			
Crédito Tributario IVA	-	-	-
	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>CREDITO TRIBUTARIO (IMPUESTO RENTA)</b>			
Anticipo Renta	4,160.80	4,284.29	3,608.51
Retenciones Fuente	-	699.13	831.31
	<u>4,160.80</u>	<u>4,983.42</u>	<u>4,439.82</u>
	<u>4,160.80</u>	<u>4,983.42</u>	<u>4,439.82</u>

## 7 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, la cuenta propiedad planta y equipo se compone de la siguiente manera:

<u>Detalle</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
7.1. Propiedad, Planta y Equipo	114,771.64	116,238.49	97,810.28
7.2. Depreciación Acumulada			
Propiedad, Planta y Equipo	(28,868.13)	(24,539.21)	(61,260.72)
	<u>85,903.51</u>	<u>91,699.28</u>	<u>36,549.56</u>

### 7.1 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, la compañía dispone de los siguientes activos fijos:

<u>Detalle</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Edificios	15,142.44	15,142.44	11,647.94
Muebles y Enseres	8,934.48	8,870.29	6,983.26
Equipo de Computación y Software	5,549.72	7,080.76	21,762.12
Vehículos y Montacargas	78,503.00	78,503.00	50,774.96
Maquinaria y Equipo	6,642.00	6,642.00	6,642.00
	<u>114,771.64</u>	<u>116,238.49</u>	<u>97,810.28</u>

## 7.2 (-) DEPRECIACION ACUMULADA PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

La Depreciación Acumulada Al 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, de la Propiedad, Planta y Equipo, es la siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Depreciación Acumulada Muebles y Enseres	3,198.28	2,573.23	1,861.72
Depreciación Acumulada Maquinaria y Equipo	4,040.55	3,708.51	3,376.35
Depreciación Acumulada Equipo de Computación	2,732.03	3,661.68	17,726.36
Depreciación Acumulada Vehículos	8,562.47	4,437.51	28,314.19
Depreciación Acumulada Edificios	10,334.80	10,158.28	9,982.00
	<b>28,868.13</b>	<b>24,539.21</b>	<b>61,260.62</b>

## 8 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, las cuentas y documentos por pagar estaban constituidos de la siguiente manera:

<u>Detalle</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Proveedor Terrenos	83,983.03	65,263.40	112,710.84
Proveedor Matriz	14,242.35	5,804.47	1,058.36
	<b>98,701.37</b>	<b>71,067.87</b>	<b>114,214.22</b>

## 9 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, las otras obligaciones corrientes, estaban constituidas de la siguiente manera:

	<u>Detalle</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
9.1	Con la Administración Tributaria	1,359.60	1,071.64	1,400.27
9.2	Con el IESS	2,713.55	3,133.33	3,579.53
9.3	Por Beneficios de Ley a Empleados	10,872.91	13,932.14	11,545.57
9.4	Dividendos por pagar	13,842.13	-	-
		<b>28,788.19</b>	<b>18,137.11</b>	<b>16,525.37</b>

### 9.1. CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Al 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, las cuentas por pagar con la administración tributaria estaban constituidas de la siguiente manera:

<u>Detalle</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Retenciones en la fuente	542.82	469.95	257.81
Retenciones del IVA	816.78	601.95	1,142.46
	<b>1,359.60</b>	<b>1,071.64</b>	<b>1,400.27</b>

### 9.2. CON EL IEES

Al 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, la cuenta obligaciones con el IEES por pagar, estaba constituida de la siguiente manera:

<u>Detalle</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Aporte IEES por pagar	2,631.68	2,969.55	3,467.02
Préstamos IEES por pagar	81.87	18.42	18.38
Fondos de Reserva	-	145.36	94.13
	<b>2,713.55</b>	<b>3,133.33</b>	<b>3,579.53</b>

### 9.3. POR BENEFICIOS DE LEY A LOS EMPLEADOS

#### Corrientes:

Al 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, las provisiones corrientes estaban constituidas de la siguiente manera:

<u>Detalle</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Décimo Cuarto Sueldo	1,314.00	1,540.00	493.80
Décimo Tercer Sueldo	419.91	510.67	1,260.00
Sueldos por Pagar	8,520.07	11,477.98	9,534.45
Ahorro Empleados (Multas)		403.49	228.79
Empleados por Pagar	618.93	-	28.53
15% Participación Trabajadores	-	-	-
	<b>10,872.91</b>	<b>13,932.14</b>	<b>11,545.57</b>

#### 9.4. DIVIDENDOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, los dividendos por pagar estaban constituidas de la siguiente manera:

<u>Detalle</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Dividendos por pagar	13,842.13	-	-
	<u>13,842.13</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

#### 10 OTROS PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, otras cuentas por pagar estaban constituidas de la siguiente manera:

<u>Detalle</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	256.23
Anticipo de clientes	45,181.63	20,717.99	34,480.20
	<u>45,181.63</u>	<u>20,717.99</u>	<u>34,480.20</u>

#### 11 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR – NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, otras cuentas por pagar estaban constituidas de la siguiente manera:

<u>Detalle</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Anticipo de clientes por liquidar	606,148.04	739,204.38	217,023.45
	<u>606,148.04</u>	<u>739,204.38</u>	<u>217,023.45</u>

#### 12 PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS - NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, las provisiones por beneficios a empleados – no corriente, están constituidas de la siguiente manera:

<u>Detalle</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Provisión Jubilación Patronal	12,628.85	10,271.03	7,938.07
	<u>12,628.85</u>	<u>10,271.03</u>	<u>7,938.07</u>

## 13 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 13.1 Gestión de riesgos financieros

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

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen con el propósito de identificar, analizar y mitigar los riesgos que enfrenta la Compañía, fijando límites y controles, así como el monitoreo del cumplimiento de los mismos. Se revisan periódicamente las políticas y sistemas de administración del riesgo para que estén de acuerdo a las exigencias de los diferentes mercados y a las actividades de la Compañía.

### 13.2 Riesgo en las tasas de interés

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía mantiene préstamos a tasas de interés fijas.

### 13.3 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito que enfrenta la Compañía es, si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con su obligación contractual y la fuente principal de este riesgo son las cuentas por cobrar comerciales. La mayor parte de los clientes de la Compañía son empresas de reconocida trayectoria en el mercado.

Este tipo de clientes presentan un bajo riesgo de incobrabilidad dado que la cuenta por cobrar se genera en función de los niveles de avance en la ejecución de los proyectos.

### 13.4 Riesgo de liquidez

La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto y mediano plazo así como la gestión de liquidez.

### 13.5 Riesgo de capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

#### 14 CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, el capital social estaba constituido de la siguiente manera:

<u>Socios</u>	<u>Importe del Capital</u>
Patricio Loza	1,014.00
Ernesto Sarzosa	972.00
Fernando Sarzosa	1,014.00
	3,000.00

#### 15 RESERVA LEGAL

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 ésta 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, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

#### 16 RESERVA DE CAPITAL

El saldo acreedor de la cuenta capital adicional podrá ser capitalizado, en la parte que excede al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si la hubiere, y de la compensación contable del saldo deudor de la cuenta reserva por valuación o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía. No podrá distribuirse como utilidad ni utilizarse para pagar capital suscrito no pagado.

#### 17 GANANCIAS ACUMULADAS

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

#### 10 PRIMERA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

Hasta el 31 de diciembre de 2011, la Compañía, ha preparado sus estados financieros de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). La Compañía adoptó las NIIF en forma integral a partir del ejercicio 2012, para lo cual se ha aplicado la NIIF 1 "Adopción por Primera Vez de la Normas Internacionales de información Financiera" en la determinación de los balances de apertura al 1º de enero de 2012, fecha de transición a las NIIF.

La aplicación de la NIIF 1 implica la aplicación retroactiva de todas las normas NIIF al 1º de enero de 2011, incluyendo ciertas excepciones obligatorias y exenciones opcionales definidas por la norma. Adicionalmente, la norma requiere la presentación de conciliaciones del patrimonio y los resultados entre las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) reportados públicamente y las NIIF de la apertura y ejercicio de transición.

**Conciliaciones entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)**

Las conciliaciones presentadas a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF en el patrimonio y los resultados de la Compañía.

**A. CONCILIACIÓN DEL PATRIMONIO**

CONCILIACIÓN PATRIMONIO AÑO 2011 BAJO NIIF		
	<b>PATRIMONIO NEC AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011</b>	<b>79,269.19</b>
1	Provisión Jubilación Patronal	(10,271.03)
	<b>PATRIMONIO NIIF AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011</b>	<b>68,998.16</b>

**B. ANTECEDENTES:**

Mediante la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008 la Superintendencia de Compañías dispone la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), para las compañías bajo su control y vigilancia.

En el numeral 3 del ARTÍCULO PRIMERO de dicha resolución se señala que se aplicará a partir del 1 de enero del 2012.

Adicionalmente estipula lo siguiente: "Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2012."

En el año 2011, la consultora en coordinación con el personal de la Urvincos CíA. LTDA., elaboró el Proyecto de Convergencia a las Normas Internacionales de Información Financiera, emitiendo el Informe Etapa de Diagnóstico, en el que se resumen los principales impactos en los reportes financieros, sistemas informáticos y procesos de Urvincos CíA. LTDA.; se adjuntó el Plan de Capacitación y el listado de participantes al evento y el Plan de Implementación.

Para el registro de los ajustes efectuados a ser contabilizados en el 2012, el Departamento de Contabilidad de la Empresa elaborará el siguiente informe que contiene la conciliación del patrimonio con los impactos contables que deben ser sometidos a la aprobación de la Junta General de Accionistas para cumplir con el objetivo de presentar Estados Financieros bajo NIIF.

Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios (accionistas, proveedores, entidades de control, etc.) la comprensión de los ajustes significativos realizados en el balance y en el estado de resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada periodo de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

Los ajustes efectuados al término del periodo de transición, al 31 de diciembre del 2011, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2012.

**C. IMPACTOS FINANCIEROS**

En la etapa de diagnóstico se determinaron los siguientes impactos financieros:

1. Provisión Jubilación Patronal

• **PROVISIÓN JUBILACIÓN PATRONAL**

El estudio matemático actuarial por Jubilación Patronal realizado por la Compañía fue al amparo de lo establecido en el Código de Trabajo Ecuatoriano, que hacen referencia al monto de los beneficios definidos para los trabajadores por concepto de jubilación patronal; este estudio fue realizado por la firma ACTUARIA, para los años 2010 y 2011. Los resultados obtenidos del informe de la firma ocasionaron impacto sobre el patrimonio por adopción de NIIF por primera vez.

**D. CONCLUSIÓN**

De acuerdo a lo establecido en la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, en el Artículo Segundo: "Los ajustes efectuados al término del periodo de transición, al 31 de diciembre del 2011, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2012."

Se sugiere al Directorio y a la Junta de Accionistas, la aprobación de este informe que contiene los impactos de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, cuyo efecto en el Patrimonio de los Accionistas al 31 de diciembre de 2011, es de US\$10,271.03, como una disminución en el mismo.

## 18 INGRESOS ORDINARIOS

Al 31 de diciembre del 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, los ingresos ordinarios estaban constituidos de la siguiente manera:

<u>Detalle</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Ingresos por Recuperaciones	455,613.35	614,321.42
Otros Ingresos	19,159.50	43,774.13
Devoluciones en ventas	(10,338.71)	(24,121.71)
	<u>464,434.14</u>	<u>633,973.84</u>

## 19 COSTOS Y GASTOS

### GASTOS:

Al 31 de diciembre del 2011, los gastos estaban constituidos de la siguiente manera:

<u>Detalle</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Costo de Obras Construida	131,268.40	207,613.91
Gastos Administrativos y Ventas	322,271.14	377,068.71
	<u>453,539.54</u>	<u>584,682.62</u>



Arq. Ernesto Sarzosa  
GERENTE GENERAL