

**CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.-

La compañía fue constituida el 28 de julio de 1992, bajo la denominación social de CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA., mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 30 de septiembre de 1992.

El objetivo social de la compañía consiste en la planificación, construcción y comercialización de casas unifamiliares, multifamiliares, conjuntos residenciales, programas de vivienda, edificios, contratos comerciales, ya sea en forma directa o a través de contratistas. Podrá así mismo dedicarse a la importación, distribución y venta de materiales de construcción, acabados y toda clase de accesorios necesarios para esta actividad, como modulares, suministros eléctricos, sanitarios, cerraduras.

Con fecha 5 de marzo del 2012, se amplió su objeto social en la actividad de la realización de trabajos de desbanque, movimiento de tierras con palas mecánicas y volquetas, servicios de rodillos lastrados y afirmados.

1.2 Domicilio principal.-

El domicilio principal de la compañía está en la ciudad de Quito, en la Av. 6 de diciembre No. 9156 y José Barreiro.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF.-

A partir del 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía fueron preparados y presentados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pymes, de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en el Ecuador. Las NIIF utilizadas en la preparación de estos estados financieros corresponden a la última versión vigente, traducida oficialmente al idioma castellano por el IASB, de conformidad con el instructivo No.SC.DS.G.09.006 emitido por la Superintendencia de Compañías en el Ecuador.

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010, fueron preparados de conformidad con principios contables generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales, de conformidad con “NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez” fueron considerados como los principios de contabilidad previos – “PCGA previos” para la preparación y presentación de los estados financieros al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011 de conformidad con NIIF. Los PCGA previos difieren en ciertos aspectos de las NIIF

Siguiendo los lineamientos establecidos en la “NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez”, se procedió a remitir los siguientes estados financieros:

- a) Los estados de situación financiera al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011
- b) El estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011.

2.2 Juicios y estimaciones de la gerencia

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se resumen En la nota 4.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la “NIIF-1: Adopción por primera vez de las NIIF”, 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.

2.3 Cumplimiento con las NIIF.-

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 1 de enero del 2011 (fecha de transición); así como los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la última traducción vigente de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitida oficialmente al idioma castellano por el IASB.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

2.4 Efectivo y equivalentes.-

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos 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, menos cualquier posible deterioro. Los intereses implícitos se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio es de 30 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas. Las otras cuentas por cobrar de dudosa recuperación son reconocidas directamente como pérdidas del periodo contable en que se conocen.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.6 Propiedades y equipo.-

a) Medición inicial.-

Las partidas de propiedades y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de la propiedad y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un período sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

b) Medición posterior al reconocimiento inicial – modelo de costo.-

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo, se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

c) Depreciación.-

El costo de las propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipo y las vidas útiles promedio (según estimación) usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Activo:</u>	<u>Vidas Útiles (en años)</u>
	<u>2012</u>
Edificios	54
Galpones	43

La vida útil corresponde a un promedio de los años determinado para cada uno de los inmuebles

d) Disposición de propiedades y equipo.-

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de las propiedades y equipos es reconocida en los resultados del período que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.7 Deterioro del valor de los activos.-

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro, así como para los activos intangibles con vida útil no definida, se calcula el importe recuperable del activo evaluado con el fin de determinar las posibles pérdidas por

deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros.

Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

2.8 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, cuentas por pagar relacionadas 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. Los intereses implícitos se reconocen como egresos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. Durante el año la Compañía no ha reconocido interés implícito por considerarlo inmaterial. El período de crédito promedio para el pago a proveedores es de 90 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

2.9 Obligaciones laborales

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios proporcionados por la Compañía comprenden:

a) Beneficios a corto plazo.-

Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del período en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios a corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles por los trabajadores.

b) Beneficios post-empleo.-

Son beneficios post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

1. Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS):El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente, la cual establece que los empleadores deberán pagar al IESS el 12,15% de las remuneraciones mensuales percibidas por los empleados durante el período que se informa.

2. Planes de beneficios definidos

2.1.- Jubilación patronal.- el costo de tales beneficios fueron determinados utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales efectuadas por peritos independientes, realizadas al final de cada período sobre el que se informa. Las ganancias o pérdidas actuariales, así como los costos por servicios pasados fueron reconocidas de manera inmediata. Las obligaciones por concepto de beneficios por retiro reconocidas en el estado de situación financiera representan el valor actual de la obligación por beneficios definidos, ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales, así como por los costos de servicios pasados antes mencionados.

c) Beneficios por terminación.-

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del período que se informa cuando se pagan.

2.10 Impuestos diferidos

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

- Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles.
- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el período en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado.

2.11 Impuestos corrientes.-

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del período que se informa; estas partidas se muestran en el balance general como activos y pasivos por impuestos corrientes.

a) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes corresponden a retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía.

1) Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el período que se informa y en períodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del período que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta

A partir del 2010, los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0,4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- El 0,4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0,2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0,2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones establecidas en el Código de la Producción.

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el período que se informa.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Cálculo del impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del período fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo período. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Gastos no deducibles, y, 2) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2012 y 2011, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 23% y 24%, respectivamente; esta tarifa se reduce al 14% y 15%, respectivamente, para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 períodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

Con fecha 29 de diciembre del 2010 se promulgó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que establece entre otros aspectos importantes, las siguientes reformas tributarias:

- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.
- Creación del salario digno.
- Reducción de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades al 24%, 23% y 22% para los ejercicios fiscales 2011, 2012 y 2013 en adelante, respectivamente.

3) Calculo del pasivo por impuesto corriente

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el período fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta.

Para los años 2012 y 2011, el impuesto a la renta reconocido en los resultados del período que se informa fue establecido con base en el valor determinado como anticipo mínimo.

2.12 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias.-

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos por servicios son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad
- b) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción
- c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y

- d) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad

2.13 Costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos se reconocen en los resultados del año 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. Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos.

2.14 Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.15 Superávit por valuación

El saldo acreedor de esta reserva no podrá ser capitalizado y se presenta neto de los impuestos diferidos que originan. De acuerdo con la “NIC-1: Presentación de estados financieros” los cambios en la Reserva por valuación pueden transferirse a resultados acumulados en periodos posteriores a medida que se utiliza el activo o cuando el activo se dé de baja.

2.16 Resultados acumulados

Los resultados acumulados al cierre del período que se informa incluyen:

a) Resultados acumulados a libre disposición

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2010 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2011 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

b) Resultados acumulados establecidos en el proceso adopción de las NIIF por primera vez

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los estados financieros de la Compañía de conformidad con lo mencionado en la “NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez”.

2.17 Activos financieros.-

Los activos financieros identificados en los estados financieros son:

1. Efectivo y equivalentes
2. Deudores comerciales
3. Otras cuentas por cobrar

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

Los activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

b) Clasificación de activos financieros.-

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros disponibles para la venta. 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.

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente préstamos y cuentas por cobrar.

c) Préstamos y cuentas por cobrar:

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen el efectivo disponible, los deudores comerciales y las otras cuentas por cobrar. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

d) Deterioro de activos financieros al costo amortizado.-

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados por deterioro con base en las políticas contables mencionadas anteriormente

El importe en libros de los activos financieros se reducen directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión para cuentas incobrables. Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

e) Baja en cuentas de un activo financiero.-

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.18 Pasivos financieros.-

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros identificados en los estados financieros son:

1. Obligaciones financieras
2. Cuentas por pagar comerciales
3. Otras cuentas por pagar
4. Obligaciones financieras a largo plazo.

a) Reconocimiento inicial.-

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros medidos al costo amortizado. Estos pasivos se reconocen inicialmente a su costo más los costos que se hayan incurrido en la transacción.

La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

b) Medición posterior.-

Después del reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

c) Baja en cuentas de un pasivo financiero.-

Se dan de baja los pasivos financieros cuando expiran, cancelan o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía.

d) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

2.19 Nuevas NIIF que serán adoptadas por la Compañía en los próximos años.-

A continuación incluimos un listado de nuevas NIIF que han sido emitidas por el IASB y que no fueron adoptadas por la Compañía en la emisión de sus estados financieros:

a) NIIF-9: Instrumentos financieros (enmendada en el año 2010):

El IASB diseñó una estrategia de 3 fases para reemplazar la “NIC-39: Instrumentos financieros: reconocimiento y medición” hasta el 30 de junio del 2011. Como resultado de la culminación de las fases 1 y 2 del proyecto, se emitió la “NIIF-9: Instrumentos financieros – reconocimiento y medición”, que contiene los criterios para el reconocimiento y medición de activos y pasivos financieros que serán de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero del 2015. Se permite su aplicación anticipada.

Activos financieros: Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la “NIC-39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición”, deberán ser medidos posteriormente a su costo amortizado o a su valor razonable de acuerdo con definiciones previas establecidas por la Administración en el momento de su reconocimiento inicial. La medición posterior dependerá de si los flujos esperados de los activos financieros se mantienen dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es recoger los flujos de efectivo contractuales, y además tienen como flujos de efectivo únicamente los pagos del principal e intereses sobre el principal remanente.

Pasivos financieros: Todos los pasivos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la “NIC-39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición”, deberán ser medidos posteriormente a su costo amortizado o a su valor razonable. Los cambios en el valor razonable de pasivos financieros, atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo, se reconocerán en el Otro Resultado Integral.

La Administración de la Compañía estima que los estados financieros no tendrán cambios significativos derivados de la aplicación de la “NIIF-9: Instrumentos financieros – reconocimiento y medición”, enmendada en el año 2010.

b) NIC-28: Inversiones en asociadas y negocios conjunto (emitida en mayo del 2011)

Esta norma prescribe la contabilización de las inversiones en asociadas y establece los requerimientos para la aplicación del método de la participación al contabilizar las inversiones en asociadas y negocios conjuntos que serán de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero del 2013.

La Administración de la Compañía estima que los estados financieros no tendrán cambios significativos derivados de la aplicación de la “NIC-28: Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”, emitida en mayo del 2011.

c) NIIF-10: Estados financieros consolidados (emitida en mayo del 2011)

Esta norma establece los principios para la presentación y preparación de estados financieros consolidados cuando una entidad controla una o más entidades. Esta norma identifica el “control” como factor determinante para preparar estados financieros consolidados, lo cual será de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero del 2013.

d) NIIF-11: Acuerdos conjuntos (emitida en mayo del 2011)

Esta norma establece los principios para la presentación de información financiera por entidades que tengan una participación en acuerdos que son controlados conjuntamente. Esta norma identifica el “control” como factor determinante para medir sus participaciones en acuerdos que son controlados conjuntamente bajo el método de participación, lo cual será de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero del 2013.

e) NIIF-12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades (emitida en mayo del 2011)

Esta norma requiere que una entidad revele información que permita a los usuarios de sus estados financieros evaluar la naturaleza de sus participaciones en otras entidades y los riesgos asociados con éstas, y los efectos de esas participaciones en su situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo que serán de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero del 2013.

f) NIIF-13: Medición del valor razonable (emitida en mayo del 2011)

Esta norma pretende mejorar la uniformidad y reducir la complejidad de la aplicación del modelo de valor razonable para ciertas partidas de los estados financieros, para lo cual: i) provee una definición de “valor razonable”, ii) establece un marco para la medición del “valor razonable”, y, iii) requiere información a revelar sobre las mediciones del “valor razonable” que serán de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero del 2013. Se permite su aplicación anticipada.

g) NIC-19: Beneficios a empleados (modificado en junio del 2011)

Las modificaciones a esta norma requieren principalmente: i) el reconocimiento de los cambios en las provisiones para beneficios post-empleo cuando se devenguen, eliminando el enfoque de la banda de fluctuación y acelerando el reconocimiento de los costos del servicio pasado, ii) el registro de los cambios en las provisiones para beneficios post-empleo en los siguientes componentes: 1) costos por servicios presentes, 2) costos financieros y 3) remediones de la provisión, y, iii) el reconocimiento inmediato de las remediones de la provisión para beneficios post-empleo directamente en el “Otro resultado integral del periodo”. Estos cambios serán de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero del 2013. Se permite su aplicación anticipada.

La Administración de la Compañía estima que a partir del 1 de enero del 2013, los estados financieros requerirán revelaciones diferentes respecto de sus provisiones para beneficios laborales post-empleo. También estima que el estado de resultados del año 2013 presentará las remediones de las provisiones para beneficios laborales post-empleo en el “Otro resultado integral del periodo” de conformidad con lo señalado en la “NIC-19: Beneficios a empleados”, emitida en junio del 2011.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA - NIIF

3.1 Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías:

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las NIIF y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Mediante instructivo complementario No.SC.DS.G.09.006 emitido por la Superintendencia de Compañías el 23 de diciembre del 2009, se estableció que los estados financieros se prepararán y registrarán con sujeción a las NIIF, utilizando la última versión vigente traducida oficialmente al idioma castellano por el IASB.

3.2 Proceso de adopción por primera vez de las NIIF.-

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 fueron preparados y presentados originalmente de conformidad con las NEC.

Para propósitos comparativos y por requerimientos de la “NIIF-1: Adopción por Primera vez de las NIIF”, la Administración de la Compañía procedió a preparar los siguientes estados financieros con base NIIF:

- a) Estado de Situación Financiera de Apertura emitido el 1 de enero del 2011: En este estado financiero se incluye la medición de los efectos de la adopción de las NIIF por primera vez. Excepto por lo señalado en los párrafos 3.4 y 3.5, en la preparación de estos estados financieros se utilizaron las políticas contables detalladas en la “Nota 2: Preparación de Estados financieros y Políticas Significativas”
- b) Estados financieros comparativos emitidos al 31 de diciembre del 2011: En la preparación de estos estados financieros comparativos se utilizaron las políticas contables señaladas en la “Nota 2: Preparación de Estados financieros y Políticas Significativas”

3.3 Procedimientos efectuados durante el proceso de adopción por primera vez.

a) Procedimientos generales

Excepto por lo señalado en los párrafos 3.4 y 3.5, la “NIIF-1: adopción por primera vez de las NIIF”, establece los siguientes procedimientos generales efectuados durante el proceso de adopción por primera vez:

1. Se reconocieron todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento fue requerido por las NIIF.
2. No se reconocieron como activos o pasivos las partidas que las NIIF no lo permitieron.
3. Se reclasificaron las partidas de conformidad con una clasificación establecida por las NIIF.
4. Se aplicó las NIIF al medir todos los activos y pasivos reconocidos.

b) Principales modificaciones

La adopción de las NIIF por primera vez supone realizar las siguientes modificaciones en los estados financieros de la Compañía:

1. Cambios en la presentación de los estados financieros, incluyendo el estado de resultados integrales.
2. Cambios en las políticas contables y criterios de medición.
3. Corrección de errores contables.
4. Incremento significativo de revelaciones en las notas a los estados financieros.

3.4 Prohibiciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

a) Estimaciones

La NIIF-1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA previos (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas. Esta exención también se aplicará a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

Estimaciones modificadas

Excepto por lo mencionado en el numeral 1) del párrafo 3.6, la Compañía no ha modificado las estimaciones utilizadas según PCGA previos al momento de preparar sus estados financieros con base en las NIIF al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011.

3.5 Excepciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

a) Uso del valor razonable como costo atribuido

La “NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez” permite medir una partida de activo fijo por su valor razonable en la fecha de transición a las NIIF, y utilizar este valor razonable como su costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación de un activo fijo según PCGA previos, ya sea a la fecha de transición o en una fecha anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable a: i) al valor razonable, o ii) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

La Compañía optó por la medición de ciertas partidas de activos fijos (Terrenos y Edificaciones), utilizando los valores determinados en una revaluación efectuada en el año 2010 de acuerdo con PCGA previos y utilizó este valor como el costo atribuido de dichos activos a la fecha de transición.

b) Beneficios a empleados

Según la “NIC-19: Beneficios a los empleados”, la Compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la “banda de fluctuación”, según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales en los planes de beneficios definidos. La aplicación retroactiva de este enfoque requiere que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la “NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez” permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores.

La Compañía aplicó esta exención y por lo tanto reconoció en utilidades retenidas el importe de todas las ganancias o pérdidas actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficios definidos hasta la fecha de transición a las NIIF.

3.6 Conciliación entre NIIF y PCGA anteriores

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera previamente informados de la Compañía:

Movimientos	<u>Al 31 de diciembre y primero de enero de:</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Patrimonio de la compañía con PCGA previos:	50.995	41.155
1) Valuación de activos fijos	1.409.524	1.409.524
2) Valor presente cuentas por cobrar	(48.602)	(40.223)
3) Baja de activos que no cumplen condición	(1.913)	(3)
4) Depreciación a tasas reales	(5.940)	-
5) Anticipo impuesto a la renta	(8.544)	(8.544)
6) Provisión acreedores relacionados	103.460	78.580
7) Provisión jubilación patronal	(5.745)	(7.933)
Activo por impuesto a la renta diferido	1.264	10.325
Patrimonio de la compañía con NIIF	1.494.499	1.482.881

A continuación incluimos las explicaciones de los ajustes reconocidos durante el proceso de conversión a NIIF de los estados financieros de la Compañía:

1) Valuación de los activos fijos a su valor razonable

De acuerdo con PCGA previos, la Compañía revaluó los activos fijos al cierre del año 2010, para lo cual utilizó los valores determinados por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías.

El valor del reevalúo de estos inmuebles fue contabilizado por US/.1.409.524 mediante un crédito a la cuenta de patrimonio denominada Superávit por valuación.

La vida útil remanente y el valor residual utilizados para el cálculo de la depreciación de las maquinarias fueron determinados por la Administración de la Compañía con base en la información provista por el perito independiente para activos similares.

2) Valor presente cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar que la compañía mantuvo en la fecha de transición a las NIIF, incluyeron saldos que a la tasa de interés vigente en el periodo produjeron un efecto de US/.48.602.

3) Baja de activos que no cumple condición

Costo de bodegas del proyecto Castilla de Aragón que no generó el ingreso estimado al 31 de diciembre del 2011 por un valor de US\$.1.913.

4) Ajuste depreciación a tasas reales

La "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez" permite medir una partida de activo fijo por su valor razonable en la fecha de transición a las NIIF, y utilizar este valor razonable como su costo atribuido en esa fecha.

La compañía reguló a valor razonable activos fijos, registrando un valor de US\$ 5.940 al 31 de diciembre del 2011.

5) Anticipo de impuesto a la renta

La compañía reguló el anticipo del impuesto a la renta correspondiente al año 2009 registrando un valor de US\$ 8.544 al 31 de diciembre del 2011

6) Provisión acreedores relacionados

Las cuentas por pagar a partes relacionadas que la Compañía mantuvo en la fecha de transición a las NIIF, generaron unos intereses implícitos no reconocidos por un valor de US/.103.460.

7) Reconocimiento de beneficios laborales a largo plazo

Como se menciona en el literal b) de la Nota 3.5, la Compañía reconoció en el estado de situación financiera de apertura una provisión para jubilación patronal por el valor de US\$.7.933, valor establecido mediante un cálculo actuarial elaborado por un perito independiente con base en el método de unidad de crédito proyectada. El valor establecido por el actuario incluye las ganancias o pérdidas actuariales existentes a la fecha de transición a las NIIF (1 de enero del 2011).

En los estados financieros con base NIIF al 31 de diciembre del 2011, el saldo de la provisión para jubilación patronal al 31 de diciembre 2011 ascendió a US\$.5.745, es decir, existió una disminución de US/.2.188, en relación al saldo al 31 de diciembre del 2010. Esta disminución también fue establecido mediante un cálculo actuarial elaborado por un perito independiente con base en el método de unidad de crédito proyectada. El valor establecido por el actuario incluye las ganancias o pérdidas actuariales existentes al 31 de diciembre del 2011.

Bajo los PCGA previos, la Compañía no había reconocido una provisión para jubilación patronal para sus empleados.

3.7 Conciliación del estado de resultados integrales

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre los resultados integrales previamente informados de la Compañía:

	<u>Al 31 de diciembre de:</u> <u>2011</u>	
Movimientos		
Resultado de la compañía con PCGA anteriores:	(49.005)	
Valor presente cuentas por pagar	27.068	
Depreciación a tasas reales	(5.940)	
Baja de Inventarios(bodegas y parqueos)	(1.910)	
Gasto Deterioro de CxC Relacionados	(8.379)	
Impuestos diferidos	(9.061)	
Resultado de la compañía con NIIF	<table border="1"><tr><td>(47.227)</td></tr></table>	(47.227)
(47.227)		

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía y en el proceso de Adopción por Primera Vez de las NIIF (Ver Nota 2 y 3, respectivamente), la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el período de la revisión y en períodos futuros.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Bancos	1.580	709	3.700
Cajas	61	447	
TOTAL	1.642	1.156	3.700

6. DEUDORES COMERCIALES

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales se detalla a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Clientes no relacionados	11.112	16.400	
Clientes relacionados			
TOTAL	11.112	16.400	-

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las otras cuentas por cobrar se detalla a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Prestamos al personal	425	375	38.107
Anticipos a proveedores	-	-	8
Impuesto al valor agregado - compras y retención	429	-	36.874
TOTAL	854	375	74.989

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

A continuación un detalle de los impuestos corrientes:

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Retenciones en la fuente	13.503	8.975	-
Anticipos del impuesto a la renta	-	-	-8.544
TOTAL	13.503	8.975	-8.544

9. PROPIEDADES Y EQUIPO

Un detalle de las propiedades y equipo se resume a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Terrenos	1.587.041	1.587.041	1.587.041
Construcciones en curso	203.917	184.835	148.820
Edificios	458.547	240.772	240.772
Galpones	101.561	55.000	153.990
TOTAL	2.351.065	2.067.648	2.130.622
Depreciación acumulada	-11.880	-5.940	9.908
	2.339.186	2.061.708	2.140.530

El movimiento del año a continuación

	<u>Al 31 de diciembre de:</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo inicial	2.061.708	2.140.530
Adiciones - bajas (neto)	283.418	(62.975)
Depreciación del año	(5.940)	(15.848)
Saldo final	<u>2.339.186</u>	<u>2.061.708</u>

10. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

Un resumen de las cuentas por cobrar largo plazo se detallan a continuación

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Cuentas por cobrar relacionada largo plazo	208.072	208.072	198.901
TOTAL	<u>208.072</u>	<u>208.072</u>	<u>198.901</u>
Intereses implícitos	-18.742	-9.602	-1.223
	<u>189.330</u>	<u>198.469</u>	<u>197.678</u>

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

El detalle de Obligaciones financieras, a corto plazo se presenta a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
<u>Bancos locales:</u>			
Tajetas de crédito por pagar	685	11.060	
Sobregiros bancarios	-		4.804
Subtotal	<u>685</u>	<u>11.060</u>	<u>4.804</u>

12. DOCUMENTOS POR PAGAR COMERCIALES

Un detalle de los documentos por pagar comerciales se resume a continuación:

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Proveedores locales	1.385	711	149.191
TOTAL	1.385	711	149.191

13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Se detalla a continuación el detalle de otras cuentas por pagar

<u>Composición saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
SRI por pagar	2.563	-	-
Retenciones en la fuente	-	9	10.012
Impuesto al valor agregado - ventas	-	-	2.268
TOTAL	2.563	9	12.280

14. OBLIGACIONES LABORALES

Un detalle de las obligaciones laborales se resume a continuación:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Remuneraciones	600	-	10.204
Beneficios legales	5.834	3.821	15.830
Seguridad social	2.256	1.930	-2.105
Participación laboral	346	-	1.631
Prestamos al IESS	-	301	322
TOTAL	9.036	6.052	25.882

15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Situación fiscal –

La administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta). Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2012, 2011 y 2010 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuestos corrientes es el impuesto mínimo, para el año 2012 asciende a US\$ 4.092, reconocidos en los resultados del año

16. DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS A LARGO PLAZO

Un resumen de las cuentas por pagar con compañías relacionadas se detalla a continuación:

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
D&D Salazar Cadena Cia. Ltda.	941.896	636.681	897.964
Provisión Intereses Implícitos	(134.292)	(103.452)	(78.572)
TOTAL	807.604	533.230	819.393

17. BENEFICIOS LABORALES A LARGO PLAZO

Un detalle de los beneficios laborales a largo plazo se resume a continuación:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Provisión jubilación patronal	7.947	5.745	7.933
TOTAL	7.947	5.745	7.933

18. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el

resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro. Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

- 1) Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta,
- 2) Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados
- 3) Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros
- 4) Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- 5) Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La compañía presenta una cartera de 60 días, adicionalmente la compañía trabaja bajo contratos con montos y fechas de plazo establecida. Las políticas adoptadas por la Administración de la compañía han permitido que la cartera sea sana, con pocos problemas de incobrabilidad.

b) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de la Compañía de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

Los resultados obtenidos por la Compañía durante los años 2011 y 2010 no han permitido que sus activos financieros superen sus pasivos financieros; por lo tanto, la compañía ha recurrido a préstamos con sus accionistas y compañías relacionadas. La administración está tomando las acciones para generar más líneas de negocios que permitan generar ingresos, que cubran las necesidades de liquidez

c) Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos propios y por préstamos de sus accionistas.

19. CAPITAL SOCIAL

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Capital suscrito	100.000	100.000	100.000
TOTAL	100.000	100.000	100.000

20. INGRESOS - COMPOSICIÓN

A continuación se muestra un detalle de la composición de los ingresos de la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ventas gravadas	71.886	-
Ventas no gravadas	4.000	84.548
Saldo final	75.886	84.548

21. GASTOS OPERATIVOS – COMPOSICIÓN

A continuación se muestra un detalle de la composición de los gastos operativos de la Compañía establecido con base a la naturaleza del gasto

Composición de saldos:

Al 31 de diciembre del

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Remuneraciones al personal	78.865	57.102
Honorarios, comisiones y otros	1.150	-
Depreciaciones	5.940	15.848
Deterioro de activos	9.140	10.289
Gastos de gestión	219	-
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	1.666	-
Impuestos, contribuciones y otros	7.568	6.716
Gastos administrativos	-	11.580
Prestación de terceros	2.561	-
Costo casas terminadas	-	28.395
Costo bodega y parqueos	3.090	-
Gastos no deducibles	1.987	1.004
IVA que se carga al gasto	500	-
Gastos legales	101	-
Suministros y materiales	250	-
Otros gastos	-	9.061
Saldo final	113.036	139.995

Atentamente:



LIC. Rodrigo Chuquimarca
CONSTRUCCIONES HESAVI CIA LTDA.
Contador General
Reg. 033356