

**Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DICIEMBRE DEL 2012**

CONSTRUVALERO S. A.  
ESTADOS FINANCIEROS

# Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

## Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

### Contenido

Informe de los Auditores Independientes	1
Estados Financieros Auditados	
Estados de Situación Financiera	3
Estados de Resultado Integral	4
Estados de Cambios en el Patrimonio	5
Estados de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	8

INTERNATIONAL  
CONSULTING GROUP

## **Informe de los Auditores Independientes**

A los Accionistas de  
**Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.**

### **Introducción**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros**

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de su control interno determinado como necesario por la Gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación de los riesgos de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

**Opinión**

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A. al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

*Audit Group*  
SC - RNAE No.2-640

*Javier V. La Mota*  
Javier V. La Mota - Socio  
RNC No.33967

INTERNATIONAL  
CONSULTING GROUP

*Pedro B. Villalta Duarte*  
Pedro B. Villalta - Gerente  
RNC No. 23959

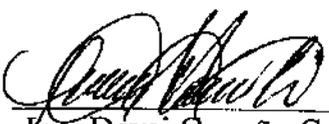
31 de Mayo del 2013

# Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

## Estados de Situación Financiera

	31 de Diciembre	
	2012	2011
	(US Dólares)	
<b>Activos</b>		
<b>Activos corrientes:</b>		
Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivos (Nota 3)	11,614	3,491,953
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 4)	5,578,113	2,443,174
Cuentas por cobrar a accionista y compañías relacionadas (Nota 5)	1,120,230	196,000
Otros activos (Nota 7)	3,341,556	116,748
Inventarios (Nota 6)	85,201	5,433,777
Activos por impuestos corrientes (Nota 12)	77,934	279,864
<b>Total activos corrientes</b>	<b>10,214,648</b>	<b>11,961,516</b>
<b>Activos no corrientes:</b>		
Mobiliarios y equipos, neto (Nota 8)	-	843,756
Activos intangibles (Nota 9)	-	21,216
Activos por impuestos diferidos (Nota 12)	340,075	349,187
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>340,075</b>	<b>1,214,159</b>
<b>Total activos</b>	<b>10,554,723</b>	<b>13,175,675</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>		
<b>Pasivos corrientes:</b>		
Préstamos (Nota 10)	2,357,243	1,213,521
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 11)	2,244,586	3,810,783
Cuentas por pagar a accionista y compañías relacionadas (Nota 5)	83,000	616,915
Pasivos por impuestos corrientes (Nota 12)	331,620	439,529
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>5,016,449</b>	<b>6,080,748</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>		
Préstamos (Nota 10)	1,715,690	3,194,696
Obligación por beneficios definidos (Nota 13)	12,367	49,257
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>1,728,057</b>	<b>3,243,953</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>6,744,506</b>	<b>9,324,701</b>
<b>Patrimonio:</b>		
Capital pagado (Nota 15)	1,200,000	1,200,000
Aportes para aumento de capital	622,678	622,678
Reserva legal	319,792	243,744
Reserva facultativa	1,648	1,648
Utilidades retenidas:		
Reserva de capital	4,812	4,812
Ajuste de primera adopción	596,022	596,022
Utilidades acumuladas	1,065,265	1,182,070
<b>Total patrimonio</b>	<b>3,810,217</b>	<b>3,850,974</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>10,554,723</b>	<b>13,175,675</b>

  
Arq. Luis Valero Brando  
Gerente General

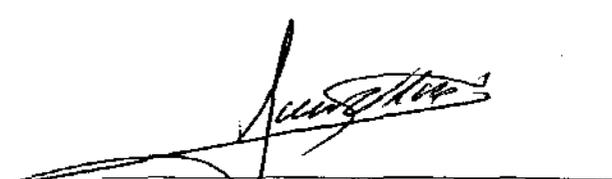
  
Ing. Deysi Carreño García  
Contadora General

Ver notas adjuntas

Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

Estados de Resultado Integral

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos ordinarios <i>(Nota 16)</i>	26,465,751	29,165,176
Costo de ventas	<u>(24,264,847)</u>	<u>(26,539,889)</u>
Utilidad bruta	2,200,904	2,625,287
Gastos de ventas y administración <i>(Nota 17)</i>	(1,900,624)	(1,608,109)
Costos financieros	(342,385)	(69,944)
Ingresos financieros	22,945	-
Otros ingresos, neto	540,816	89,776
Utilidad antes de impuesto a la renta	521,656	1,037,010
Gastos por impuesto a la renta <i>(Nota 12)</i>	<u>(540,250)</u>	<u>(276,423)</u>
<i>(Pérdida)</i> utilidad neta del año	<u>(18,594)</u>	<u>760,587</u>
Otro resultado integral: Otros resultados integrales, neto de impuestos	-	-
Total resultado integral del año	<u>(18,594)</u>	<u>760,587</u>

  
Arq. Luis Valero Brando  
Gerente General

  
Ing. Deysi Carreño García  
Contadora General

Ver notas adjuntas

Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.  
Estados de Cambios en el Patrimonio

	Capital Pagado	Aportes para Futuro Aumento de Capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Utilidades Retenidas		Total
						Ajustes de Primera Adopción	Utilidades Acumuladas	
(US Dólares)								
Saldos al 31 de Diciembre del 2010	600,000	711,500	186,947	1,648	4,812	596,022	989,458	3,090,387
Aumento de capital	600,000	(88,822)	-	-	-	-	(511,178)	-
Apropiación	-	-	56,797	-	-	-	(56,797)	-
Utilidad neta del año, 2011	-	-	-	-	-	-	760,587	760,587
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	1,200,000	622,678	243,744	1,648	4,812	596,022	1,182,070	3,850,974
Apropiación utilidad año 2011	-	-	76,048	-	-	-	(76,048)	-
Pérdida neta del año, 2012	-	-	-	-	-	-	(18,594)	(18,594)
Ajustes de años anteriores	-	-	-	-	-	-	(22,163)	(22,163)
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	1,200,000	622,678	319,792	1,648	4,812	596,022	1,065,265	3,810,217

  
Arq. Luis Valero Brando  
Gerente General

  
Ing. Deysi Carreño García  
Contadora General

Ver notas adjuntas

# Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

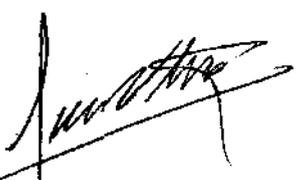
## Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Recibido de clientes	22,206,146	30,190,781
Pagado a proveedores y empleados	<u>(22,549,135)</u>	<u>(32,627,048)</u>
Efectivo (utilizado) generado por las operaciones	(342,989)	(2,436,267)
Intereses pagados	(297,383)	(69,944)
Intereses ganados	22,945	-
Impuesto a la renta pagado	(284,303)	(276,423)
Otros ingresos, netos	443,237	62,975
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	<u>(458,493)</u>	<u>(2,719,659)</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Compras de mobiliarios y equipos	(176,965)	(279,832)
Ventas de mobiliarios y equipos	715,212	-
Disminución (aumento) en activos intangibles	-	(13,215)
Aumento en otros activos	<u>(3,224,808)</u>	<u>(2,301)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	<u>(2,686,561)</u>	<u>(295,348)</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiación:</b>		
Sobregiro bancario	1,098	-
(Disminución) aumento en préstamos a corto y largo plazo	<u>(336,383)</u>	<u>4,208,274</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de financiación	<u>(335,285)</u>	<u>4,208,274</u>
Aumento neto en efectivo en caja y banco y equivalentes de efectivos	<u>(3,480,339)</u>	1,193,267
Efectivo en caja y banco y equivalentes de efectivos al principio del año	<u>3,491,953</u>	2,298,686
Efectivo en caja y banco y equivalentes de efectivos al final del año <i>(Nota 3)</i>	<u>11,614</u>	<u>3,491,953</u>

Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

Estados de Flujos de Efectivo (continuación)

	Años Terminados el	
	31 de Diciembre	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
<b>Conciliación de la (pérdida) utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:</b>		
(Pérdida) utilidad neta	(18,594)	760,587
Ajustes para conciliar la (pérdida) utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Provisión para cuentas dudosas	596,773	400,000
Amortización intangible	21,216	5,196
Provisión de beneficios definidos	38,987	49,257
Depreciación de mobiliarios y equipos	129,802	191,574
Gasto por impuesto a la renta diferido	265,059	-
Cambios en el capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(3,811,952)	1,194,804
Aumento por cobrar a compañías relacionadas	(924,230)	(196,000)
Disminución (aumento) en inventarios	5,348,576	(5,433,777)
Disminución (aumento) en activos por impuestos corrientes	201,930	(279,864)
Disminución en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(1,611,660)	(99,930)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	(533,915)	616,915
(Disminución) aumento en pasivos por impuestos corrientes	(107,908)	71,579
Disminución por beneficios definidos	(52,577)	-
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de operación</b>	<b>(458,493)</b>	<b>(2,719,659)</b>

  
 Arq. Luis Valero Brando  
 Gerente General

  
 Ing. Deysi Carreño García  
 Contadora General

# Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

### 1. Información General

La actividad principal de la Compañía es la ejecución de obras de ingeniería civil y arquitectura o de cualquier obra relacionada con la ingeniería a través de contratos de construcción por administración de obras y contratos a precio fijo.

La Compañía es una sociedad anónima, constituida el 19 de Abril de 1988 en Ecuador, regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 50 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 7 de Junio de 1988.

Al 31 de Diciembre del 2012, el principal accionista es el Arq. Luis Valero Brando con una participación del 99.99%. Al 31 de Diciembre del 2011, los accionistas de la Compañía son José Valero del Hierro con una participación accionaria del 34%, Ana Valero del Hierro con una participación accionaria del 33% y María Valero del Hierro con una participación accionaria del 33%.

El domicilio principal de la Compañía donde se desarrollan sus actividades es el cantón Guayaquil Av. Miguel H. Alcívar y Eleodoro Arboleda, Edif. Plaza Center Piso 6, oficina 603.

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, la Compañía mantenía 15 y 1.602 empleados, respectivamente, para desarrollar su actividad.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 12 de Abril del 2013 y serán presentados a la Junta General de Accionista para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

La Compañía, opera en Ecuador, un país que desde el año 2000 utiliza el US dólar como moneda de circulación legal, con una economía que de acuerdo con información publicada por el Banco Central del Ecuador, presenta los siguientes índices de inflación en los tres últimos años:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2012	4.2%
2011	5.4%
2010	3.3%

# Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables

#### **Declaración de Cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB) y vigentes al cierre del 2012 y aplicadas de manera uniforme a los periodo que se presentan en estos estados financieros.

#### **Base de Medición**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en base al costo histórico.

#### **Moneda Funcional**

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y de curso legal en el Ecuador.

#### **Instrumentos Financieros**

##### *Activos Financieros*

Los activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable.

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo, cuando los plazos otorgados exceden los plazos de crédito considerados normales.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

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. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

# Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Instrumentos Financieros (continuación)

##### *Activos Financieros (continuación)*

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

Los activos financieros de la Compañía están constituidos como sigue:

- Efectivo en caja y bancos, incluye aquellos activos financieros líquidos, el efectivo en caja, y depósitos a la vista en bancos.
- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, son activos financieros representados por facturas por venta de bienes y servicios, que no se negocian en un mercado activo, con plazos de crédito considerados normales, sin intereses.

##### *Pasivos Financieros*

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable el que se aproxima generalmente a su costo, neto de los gastos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen intereses; o cuando los términos no incluyen intereses pero si plazos superiores a los considerados comercialmente normales.

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

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 pre-acordados.

# Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### **Instrumentos Financieros (continuación)**

##### *Pasivos Financieros (continuación)*

Los pasivos financieros de la Compañía están constituidos como sigue:

- Préstamos, generados principalmente por los fondos recibidos de bancos locales, con intereses.
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, representados por facturas por compra de bienes y prestación de servicios que no se cotizan en un mercado activo, con plazos considerados comercialmente normales y sin intereses.

Los préstamos y acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

##### *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 están representados por las acciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

#### **Inventarios**

Las obras en proceso están registradas al valor de los desembolsos, más los gastos necesarios para terminar la obra incurrida hasta la fecha del balance generado.

#### **Mobiliarios y Equipos**

Los elementos de mobiliarios y equipos se valoran inicialmente por su costo de adquisición o construcción.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

# Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Mobiliarios y Equipos

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

Posteriormente del reconocimiento inicial, maquinarias y equipos, muebles y enseres, equipos de computación y vehículos están registrados al costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

El costo de mobiliarios y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. El valor residual, 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.

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

#### Deterioro de Activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

# Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Deterioro de Activos (continuación)

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

#### Impuesto a la Renta Corriente y Diferido

El gasto por impuesto a la renta está constituido por el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

##### *Impuesto Corriente*

El impuesto a la renta corriente es el impuesto a la renta que se espera pagar o recuperar de las autoridades tributarias por la utilidad o pérdida imponible del período corriente, usando las tasas impositivas vigentes a la fecha de cierre de cada año, siendo de un 23% para el año 2012 y de un 24% para el año 2011, mas cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

##### *Impuesto Diferido*

El impuesto a la renta diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósito de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los pasivos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas la diferencias temporarias que se espera que incrementen las utilidades imponibles en el futuro.

Los activos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan las utilidades imponibles en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de las utilidades imponibles estimadas futuras, es probable que se recuperen.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El importe neto en libros de los activos por impuestos a la renta diferidos es revisado en cada fecha del balance y se ajusta para reflejar la evaluación actualizada de las utilidades imponibles futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

# Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### **Beneficios a Empleados - Beneficios Definidos**

##### *Jubilación Patronal – Beneficios Post Empleo*

De acuerdo con el Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más, presten sus servicios continuados o interrumpidos a la Compañía, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores (beneficios definidos) sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan en los resultados del período.

##### *Bonificación por Desahucio – Beneficios por Terminación*

De acuerdo con el Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía pagará a los trabajadores el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan en los resultados del período.

##### *Beneficios a Empleados a Corto Plazo*

Los beneficios a empleados a corto plazo tales como décimo tercero, décimo cuarto, fondo de reserva, vacaciones, participación de trabajadores, etc., se reconocen en resultados sobre la base del devengado en relación con los beneficios legales o contractuales pactados con los empleados.

## Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

##### **Beneficios a Empleados - Beneficios Definidos (continuación)**

###### *Indemnización por Despido Intempestivo / Otros Beneficios por Terminación*

Son los beneficios por pagar a los empleados como consecuencia de la decisión unilateral de una entidad de rescindir el contrato de un empleado antes de la edad normal del retiro. Estos beneficios por terminación no proporcionan beneficios económicos futuro, se reconocerán en resultados como gasto en el período en que ocurren.

##### **Reserva Legal y Facultativa**

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

La reserva facultativa representa utilidades apropiadas a disposición de los socios.

##### **Utilidades Retenidas**

###### *Reserva de Capital*

Representa los efectos de haber aplicado el esquema de dolarización en Marzo del 2000. Esta reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito y no pagado, pero podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere, o ser devuelta a los accionistas en caso de liquidación.

###### *Ajustes por Adopción por Primera Vez de las NIIF*

Representa los ajustes por adopción por primera vez de las NIIF, el saldo acreedor proveniente de los ajustes por adopción, solo podrá ser capitalizado en el parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

## Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

##### Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos generados en los contratos de construcción se reconocen en base al método de porcentaje de terminación y el monto pueda ser medido confiablemente, independiente del momento en que el pago sea realizado.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

Los ingresos por las ventas de materiales de construcción son reconocidos como ingresos netos de devoluciones y descuentos, cuando los riesgos significativos y las ventajas inherentes a la propiedad se hayan sustancialmente transferido al comprador, lo cual ocurre, por lo general, al momento de la entrega de los bienes.

Los ingresos provenientes de servicios son registrados en el momento de prestar los servicios.

##### Costos y Gastos

El costo de ventas se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

##### Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados.

# Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Contingencias

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados sino que son revelados en caso de existir.

#### Provisiones

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar en el futuro a una tasa antes de impuesto que refleje el valor del dinero en el mercado y los riesgos específicos de la obligación.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

#### Estimaciones Contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, 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.

# Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Estimaciones Contables (continuación)

##### *Provisión para Cuentas Dudosas*

La Compañía ha reconocido una provisión para cuentas dudosas por el 100% de todas las cuentas por cobrar con una antigüedad de 180 días o más debido a que de la experiencia histórica establece que las cuentas por cobrar vencidas a más de 180 días no son recuperables. Para las cuentas por cobrar que presenten una antigüedad de entre 90 y 180 días se reconocen provisiones para cuentas de dudoso cobro con base en los saldos irrecuperables determinados por experiencias de incumplimiento de la contraparte y un análisis de la posición financiera actual de la contraparte.

##### *Vida Útil y Valor Residual de Mobiliarios y Equipos*

La vida real estimada y valor residual de los elementos de mobiliarios y equipos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son como sigue:

	Años de vida útil estimada	
	Mínima	Máxima
Maquinarias y equipos	10	10
Muebles y enseres	10	10
Equipos de computación	3	3
Vehículos	5	5

##### *Impuestos*

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios, acude con profesionales en materia tributaria. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, pueden surgir discrepancia con el organismo de control tributario (Servicios de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

# Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Estimaciones Contables (continuación)

##### *Jubilación – Beneficio Post Empleo y Desahucio – Beneficio por Terminación*

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y bonificación por desahucio es determinado utilizando valuaciones actuariales realizadas al final de cada año. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrán diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales fueron las siguientes:

	31 de Diciembre	
	2012	2011
	%	%
Tasa de descuento	-	7.00
Tasa esperada del incremento salarial	3.50	3.00
Tasa de incremento de pensiones	-	2.50
Tasa de rotación (promedio)	8.90	8.90
Vida laboral promedio remanente (2012 y 2011: 6.8 y 8.7 años)		
Tabla de mortalidad e invalidez (2012 y 2011: SOA 2003 Salaried workers)		
Antigüedad para jubilación	25 años	25 años

Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa.

#### *Provisiones*

Debido a la incertidumbre inherente a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.  
Notas a los Estados Financieros (continuación)

**2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**

**Otros Resultados Integrales**

Otros resultados integrales representan partidas de ingresos y gastos que no son reconocidas en el resultado del periodo, si no directamente en el patrimonio (por ejemplo el superávit por revalorización), según lo requerido por las NIIF. Durante los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011 no ha habido otros resultados integrales.

**Eventos Posteriores**

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

**Normas Emitidas pero aún no están en Vigencia**

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no están en vigencia:

<b>NIIF</b>	<b>Título</b>	<b>Fecha de Vigencia</b>
NIIF 9 (enmendada en el 2010)	Instrumentos financieros, clasificación y medición	1 de Enero del 2013
NIIF 10 (enmendada en el 2011)	Estados financieros consolidados	1 de Enero del 2013
NIIF 11 (enmendada en el 2011)	Acuerdos conjuntos	1 de Enero del 2013
NIIF 12 (enmendada en el 2011)	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades	1 de Enero del 2013
NIIF 13 (enmendada en el 2011)	Mediación del valor razonable	1 de Enero del 2013
NIC 19 (enmendado en el 2011)	Beneficios a empleados, cambios en la medición y reconocimiento de gastos de beneficios definitivos y beneficios por terminación	1 de Enero del 2013

La Compañía ha decidido no aplicar anticipadamente estas Normas e Interpretaciones y estima que la adopción de las mismas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el período en que se apliquen por primera vez.

**3. Efectivo en Caja y Bancos y Equivalentes de Efectivo**

Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo se formaban de la siguiente manera:

# Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 3. Efectivo en Caja y Bancos y Equivalentes de Efectivo (continuación)

	31 de Diciembre	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Caja	-	8,675
Bancos	11,614	3,473,278
Equivalentes de efectivo	-	10,000
	<u>11,614</u>	<u>3,491,953</u>

Al 31 de Diciembre del 2011, equivalentes de efectivo representa certificado de depósito con vencimientos menores a 90 días e interés anual del 2.75%.

### 4. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Deudores comerciales:		
Clientes	7,343,281	2,653,151
Provisión para cuentas dudosas	(2,427,662)	(1,830,889)
Subtotal	<u>4,915,619</u>	<u>822,262</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipo a proveedores	385,684	723,574
Empleados -	-	81,556
Fondos de garantías	171,189	681,955
Otras	105,621	133,827
	<u>662,494</u>	<u>1,620,912</u>
	<u>5,578,113</u>	<u>2,443,174</u>

Las cuentas por cobrar a clientes representan facturas por avances de obras y reposición de gastos en contratos por administración de obra con plazos de hasta 90 días.

Fondos de garantías representan el 2.5% y 5% retenido del valor de cada factura que presenta la Compañía por avance de obra, para garantizar la buena ejecución de la obra y la buena calidad de los materiales empleados, valor que es devuelto dentro del plazo de tres meses a partir de la fecha definitiva de la obra.

La Compañía no mantiene ninguna garantía u otras mejoras crediticias sobre estos saldos ni tiene el derecho legal de compensarlo contra ningún saldo adeudado por la Compañía a la contraparte.

# Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 4. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar (continuación)

Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no deterioradas es como sigue:

	31 de Diciembre	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Por vencer	-	-
Vencidos:		
1 - 30	3,813,542	1,220,193
31 - 60	6,885	-
91 en adelante	3,522,854	1,432,958
	<u>7,343,281</u>	<u>2,653,151</u>

Los movimientos de la cuenta "provisión para cuentas dudosas" fueron como siguen:

	2012	2011
		<i>(US Dólares)</i>
Saldo al principio del año	(1,830,889)	(1,430,889)
Provisión con cargo a resultados	(596,773)	(400,000)
Saldo al final del año	<u>(2,427,662)</u>	<u>(1,830,889)</u>

### 5. Partes Relacionadas

#### Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas

Las cuentas por cobrar y por pagar a accionista y compañías relacionadas, consistían de lo siguiente:

	Naturaleza de la Relación	País	31 de Diciembre	
			2012	2011
			<i>(US Dólares)</i>	
Por cobrar a largo plazo:				
Luis Valero Brando	Accionista	Ecuador	5,750	196,000
Aridun S. A.	Relacionada	Ecuador	17,640	-
Constradipro S. A.	Relacionada	Ecuador	700,008	-
Consorcio Valero Semaica	Relacionada	Ecuador	387,872	-
Fideicomiso Constructora Valero			8,960	-
			<u>1,120,230</u>	<u>196,000</u>
Por pagar a largo plazo:				
Luis Valero Brando	Accionista	Ecuador	-	117,915
Minutocorp S. A.	Relacionada	Ecuador	-	199,000
Constradipro S. A.	Relacionada	Ecuador	-	300,000
Pucovi S. A.	Relacionada	Ecuador	83,000	-
			<u>83,000</u>	<u>616,915</u>

## Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 5. Partes Relacionadas (continuación)

##### Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas (continuación)

La cuenta por cobrar a accionista representa préstamos sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

Al 31 de Diciembre del 2012, las cuentas por cobrar a compañías relacionadas representan principalmente préstamos, sin fecha específica de vencimientos y sin interés. Incluyen US\$387,872 de dividendos por cobrar no distribuidos por el Consorcio Valero Semaica.

Las cuentas por pagar a partes relacionadas representan principalmente préstamos efectuados a la Compañía, sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

Durante los años 2012 y 2011, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos ordinarios:		
Obras en proceso	1,073,584	196,000
Costo de ventas:		
Compras	48,353	-
Utilidad en venta de mobiliarios y equipos	80,240	-

Las transacciones se efectuaron en términos y condiciones definidos entre las partes.

##### Administración y Alta Dirección

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A., incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 en transacciones no habituales y/o relevantes.

##### Remuneraciones y Compensaciones de la Gerencia Clave

El personal clave de la gerencia de la Compañía incluye la Presidencia Ejecutiva y su staff de directores y gerentes. Durante los años 2012 y 2011, los importes reconocidos como remuneraciones fijas, beneficios no monetarios, sueldos variables, beneficios sociales, otras bonificaciones y otros beneficios no monetarios de la gerencia clave de la Compañía. Se presentan como sigue:

# Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 5. Partes Relacionadas (continuación)

#### Remuneraciones y Compensaciones de la Gerencia Clave (continuación)

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos fijos y beneficios sociales	38,103	62,400
Asesorías	-	200,945
Bonificaciones	-	111,546
Total	<u>38,103</u>	<u>374,891</u>

Durante los años terminados al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, el Directorio no recibió pagos por asesorías, ni otros rubros por compensaciones, así como tampoco se mantienen otras transacciones realizadas y que no hayan sido reveladas en sus notas.

Durante el año 2012 y 2011 no se han pagado indemnizaciones a ejecutivos y gerentes.

### 6. Inventarios

Al 31 de Diciembre los inventarios consistían de lo siguiente:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Obras en proceso	85,201	5,433,776
	<u>85,201</u>	<u>5,433,776</u>

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, no existen inventarios asignados en garantías.

### 7. Otros Activos

Los otros activos estaban constituidos como sigue:

	31 de Diciembre	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Proyecto inmobiliario	-	102,300
Derechos fiduciarios:		
Aportes en efectivo	1,000	-
Clientes reservantes o promitentes compradores	445,344	-
Clientes por cobrar	2,895,212	-
Otros	-	14,448
	<u>3,341,556</u>	<u>116,748</u>

## Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 7. Otros Activos (continuación)

Al 31 de Diciembre del 2011, proyecto inmobiliario, representa inversión a un proyecto inmobiliario en Costa Rica, no tiene fecha de vencimiento y no genera interés. Esta inversión se encuentra respaldada por convenio de inversión entre los aportantes al proyecto.

Al 31 de Diciembre, los derechos fiduciarios estaban constituidos como sigue:

<u>Nombre del Fideicomiso</u>	<u>Constituyentes Deudores</u>	<u>Acreedor</u>	<u>Fiduciario</u>	<u>2012</u> <i>(US Dólares)</i>
Fideicomiso Mercantil Cumbres del Sol	Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A., IMPODACO y Arq. David Nurnberg	Banco Ecuatoriano de la Vivienda	Fiduciarios del Pacifico S. A., FIDUPACIFICO	8,573,268

El objetivo de estos fideicomisos es que los bienes que integran el patrimonio autónomo, sirvan como un mecanismo idóneo para administrar y canalizar los recursos necesarios para desarrollar el proyecto habitacional.

Las características del fideicomiso es la siguiente:

- Recibir los desembolsos entregados por el Banco acreedor al fideicomiso, proveniente del préstamo para el proyecto inmobiliario.
- Entregar los desembolsos a los proveedores de acuerdo al avance de obra, aprobado por el fiscalizador.
- Entregar al banco acreedor como abono a las obligaciones, proveniente de la recaudación de la totalidad de la cartera del proyecto inmobiliario incluyendo el dinero que pudieran obtener los clientes por concepto de financiamiento.
- Transferir a los constituyentes el saldo de dinero o remanente que exista en el patrimonio autónomo de acuerdo al porcentaje de distribución en el fideicomiso.
- Pagar con los recursos del patrimonio autónomo los impuestos que gravan la propiedad de los bienes inmuebles.
- Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que considere necesarios para cumplir con el objeto de este fideicomiso, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresa, la que impida su cumplimiento integral.

# Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 8. Mobiliarios y Equipos

Mobiliarios y equipos consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2012	2011
	(US Dólares)	
Costo o valuación	-	1,124,107
Depreciación acumulada y deterioro	-	(280,351)
	-	843,756

Los movimientos de mobiliarios y equipos fueron como sigue:

	Maquinarias y Equipos	Muebles y Enseres	Equipos de Computación	Vehículos	Total Costo	Depreciación Acumulada y Deterioro	Total
	(US Dólares)						
<b>Costo o valuación:</b>							
Saldos al 31 de Diciembre del 2010	516,268	13,616	24,711	289,680	844,275	(88,777)	755,498
Adiciones	191,905	-	1,201	86,726	279,832	(191,574)	88,258
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	708,173	13,616	25,912	376,406	1,124,107	(280,351)	843,756
Adiciones	34,662	-	655	35,705	71,022	(129,802)	(58,780)
Ventas	(742,835)	(13,616)	(26,567)	(412,111)	(1,195,129)	410,153	(784,976)
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	-	-	-	-	-	-	-

En Octubre del 2012, la Compañía vendió todos sus mobiliarios y equipos a una compañía relacionada originando una utilidad en venta de US\$80,240.

Al 31 de Diciembre del 2011, maquinarias y vehículos se encuentran entregados en garantía a instituciones financieras por préstamo y compañía de seguros por emisión de pólizas de seguro por el buen uso de anticipos recibidos de proveedores en el cumplimiento de contrato de obra (Ver Notas 10 y 11).

### 9. Activos Intangibles

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, los activos intangibles se formaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2012	2011
	(US Dólares)	
Programas de computación	-	26,412
Amortización acumulada	-	(5,196)
	-	21,216

# Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 10. Préstamos

Los préstamos consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2012	2011
(US Dólares)		
No garantizados - al costo amortizado		
Sobregiros bancarios	1,098	-
Préstamos de terceros	-	530,536
Sub-total	1,098	530,536
Garantizados - al costo amortizado:		
Préstamos bancarios	1,959,747	2,021,081
Emisión de obligaciones al portador	2,112,088	1,856,600
Sub-total	4,071,835	3,877,681
	<b>4,072,933</b>	<b>4,408,217</b>
Clasificación:		
Corriente	2,357,243	1,213,521
No corriente	1,715,690	3,194,696
	<b>4,072,933</b>	<b>4,408,217</b>

### Resumen de acuerdos de los préstamos:

Acreedor	Tipo de préstamos	Tipo de amortización	Tasa efectiva		Tasa nominal		Plazo hasta	31 Diciembre	
			2012	2011	2012	2011		2012	2011
(US Dólares)									
<b>Préstamos de terceros:</b>									
IMPODACO	Firma	-	-	-	-	-	-	-	530,536
<b>Préstamos bancarios:</b>									
Banco del Austro	Firma	Mensual	-	12.43%	-	11.77%	Abril 2012	-	3,731
Banco Bolivariano	Firma	Mensual	-	11.83%	-	11.08%	Dic. 2013	-	39,458
Banco Ecuatoriano de la vivienda	Hipotecario	Mensual	4.89%	4.89%	4.89%	4.89%	Marzo 2014	559,747	700,000
Banco Ecuatoriano de la vivienda	Hipotecario	Mensual	6.60%	6.60%	6.60%	6.60%	Marzo 2014	900,000	900,000
Banco Pichincha	Firma	Mensual	-	11.20%	-	11.20%	Octubre 2012	-	11,522
Banco Pichincha	Firma	Mensual	-	9.74%	-	9.74%	Abril 2012	-	79,159
Banco Pichincha	Firma	Mensual	-	9.74%	-	9.74%	Febrero 2012	-	287,211
Banco Pichincha	Firma	Anual	9.74%	-	9.74%	-	Marzo 2013	500,000	-
								1,959,747	2,021,081
<b>Emisión de obligaciones:</b>									
Primera emisión	Obligación	Mensual	-	-	-	8.00%	Enero 2016	862,500	1,856,600
Segunda emisión	Obligación	Mensual	-	-	-	-	-	1,249,588	-
								2,112,088	1,856,600
								<b>4,071,835</b>	<b>4,408,217</b>

# Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 11. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores	616,923	1,332,228
Anticipo de clientes	1,526,704	2,022,683
Beneficios sociales	7,807	154,350
Participación de trabajadores	92,057	183,002
Otras	1,095	118,520
	<u>2,244,586</u>	<u>3,810,783</u>

Las cuentas por pagar a proveedores representan facturas por compras de materiales, maquinarias de construcción, bienes y servicios pagaderas con plazo de hasta 60 días y no devengan interés.

Anticipos de clientes representan principalmente anticipos recibidos para los avances de obras. Estos anticipos se encuentran respaldados por pólizas de seguro (*Ver Nota 8*).

Los movimientos de las cuentas beneficios sociales y participación de trabajadores por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011 fueron como sigue:

	Beneficios Sociales	Participación de Trabajadores
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldos al 1 de Enero del 2011	184,862	138,161
Provisiones	970,734	183,002
Pagos	(1,001,246)	(138,161)
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	154,350	183,002
Provisiones	524,898	92,057
Pagos	(671,441)	(183,002)
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	<u>7,807</u>	<u>92,057</u>

# Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 12. Impuestos

#### Activos y Pasivos por Impuesto Corriente

Los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado IVA	-	202,696
Retenciones en la fuente	77,934	77,168
	<u>77,934</u>	<u>279,864</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	317,080	349,608
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	14,540	89,921
	<u>331,620</u>	<u>439,529</u>

Al 31 de Diciembre del 2012, retenciones en la fuente del impuesto a la renta representa créditos tributarios por pagos en exceso no compensados del año 2012.

Los movimientos de la cuenta "impuesto a la renta por pagar" por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011 fueron como sigue:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	-	28,302
Provisión con cargo a resultados	284,303	276,423
Pagos	(284,303)	(304,725)
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>-</u>

#### Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados

El gasto por impuesto a la renta consistía de lo siguiente:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Gasto del impuesto corriente	284,303	276,423
Gasto del impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	255,947	-
	<u>540,250</u>	<u>276,423</u>

# Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 12. Impuestos (continuación)

#### Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados (continuación)

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de impuesto a la renta	521,656	1,037,010
<b>Más (menos) partidas de conciliación:</b>		
Dividendos exentos	(387,872)	-
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	379,065	-
Participación de trabajadores sobre ingresos exentos	1,321	-
Deducción de leyes especiales	(44,771)	-
Gastos no deducibles	766,702	571,004
Deducción por incremento neto de empleados	-	(456,250)
Utilidad gravable	<u>1,236,101</u>	<u>1,151,764</u>
Tasa de impuesto a la renta	23%	24%
Impuesto a la renta por pagar	<u>284,303</u>	<u>276,423</u>
Impuesto a la renta mínimo a pagar	<u>284,303</u>	<u>276,423</u>

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 23% (24% en el 2011). En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 13% (14% en el 2011) del valor de las utilidades reinvertidas siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de Diciembre del siguiente año, y el saldo 23% (24% en el 2011) del resto de las utilidades sobre la base imponible. De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, en el año 2013 en adelante se reduce al 22%.

La Compañía está obligada a calcular y declarar en el formulario de declaración de impuesto a la renta del período corriente, el valor del anticipo de impuesto a la renta del siguiente período, el que es calculado mediante la suma matemática de aplicar el 0.2% del patrimonio, el 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y el 0.4% de los ingresos tributables.

Si el impuesto causado en el período corriente es inferior al valor del anticipo declarado en el período anterior, dicho valor del anticipo se convierte en el causado que deberá ser cancelado.

# Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 12. Impuestos (continuación)

#### Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados (continuación)

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

#### Reformas Tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 583 del 24 de Noviembre del 2011, se expidió la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, mediante la cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

##### · Cálculo del Impuesto a la Renta

Para el cálculo del impuesto a la renta se limita la deducción de los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos, hasta por un monto de US\$35,000, no será deducible el gasto sobre el exceso.

##### · Impuesto al Valor Agregado (IVA)

Estarán gravados con tarifa 0% la adquisición de vehículos híbridos o eléctricos cuya base imponible sea de hasta US\$35,000.

##### · Impuestos Ambientales

Se crea el Impuesto Ambiental a la Contaminación Vehículos (IACV), que grava el uso de vehículos motorizados de transporte terrestre, a excepción de aquellos vehículos destinados al transporte público y los directamente relacionados con la actividad o comercial.

Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.  
 Notas a los Estados Financieros (continuación)

**12. Impuestos (continuación)**

**Reformas Tributarias (continuación)**

**Impuestos a la Salida de Divisas (ISD)**

Se incrementa el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) del 2% al 5% y establece presunción de pago y generación de este impuesto en lo siguiente:

- Todo pago efectuado desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros del exterior de personas naturales, sociedades o terceros.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

**Saldos del Impuesto a la Renta Diferido**

Los movimientos por impuestos a la renta diferidos fueron como sigue:

	31 de Diciembre del 2010	Cargo (abono) al Estado de Resultados	31 de Diciembre del 2011	Cargo (abono) al Estado de Resultados	31 de Diciembre del 2012
	<i>(US Dólares)</i>				
Activo por impuesto diferido:					
Provisión para cuentas dudosas	349,187	-	349,187	(9,112)	340,075
Total	349,187	-	349,187	(9,112)	340,075

De acuerdo a la circular No.NAC-DGECCG12-00009 del Servicios de Rentas Internas publicada en el Registro Oficial No.718 de Junio del 2012 establece que los gastos que fueron considerados por los sujetos pasivos como no deducibles para efectos de la declaración de impuesto a la renta en un determinado ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como deducibles en ejercicios fiscales futuros, por cuanto dicha circunstancia no está prevista en la normativa tributaria vigente. La Compañía al 31 de Diciembre del 2012, no reversó este impuesto.

**Tasa Efectiva**

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, las tasas efectivas de impuesto fueron:

# Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 12. Impuestos (continuación)

#### Tasa Efectiva (continuación)

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	521,656	1,037,010
Impuesto a la renta corriente	284,303	276,423
Tasa efectiva de impuesto	54.50%	26.66%

Durante el año 2012 y 2011, el cambio en la tasa efectiva de impuesto fue como sigue:

	2012	2011
Tasa impositiva legal	23.00%	24.00%
Aumento por ingresos exentos y deducciones adicionales	31.50%	2.66%
Tasa impositiva efectiva	54.50%	26.66%

### 13. Obligación por Beneficios Definidos

La obligación por beneficios definidos consistía de lo siguiente:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Jubilación patronal	10,529	49,257
Bonificación por desahucio	1,838	-
	12,367	49,257

#### Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal y desahucio fueron como sigue:

	Jubilación Patronal	Desahucio
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al 31 de Diciembre del 2010	-	-
Provisión	49,257	-
Saldo al 31 de Diciembre del 2011	49,257	-
Provisión	29,343	9,644
Reversión por salida de empleados	(44,771)	(7,806)
Pagos	(23,300)	-
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	10,529	1,838

## Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### **13. Obligación por Beneficios Definidos (continuación)**

##### **Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio (continuación)**

Durante los años 2012 y 2011, el importe de los beneficios definidos fueron incluidos en los resultados integrales del período en que se incurren.

#### **14. Instrumentos Financieros**

##### *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 de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia Financiera, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Gerencia General medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de posibles riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

##### *Riesgo de Crédito*

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar).

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. La Compañía mantiene cuentas por cobrar a distintas empresas y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguna en particular.

Al 31 de Diciembre de 2012 y 2011, la gerencia ha estimado que el monto máximo de riesgo crediticio al que se encuentra expuesta la Compañía representa el valor en libros de los activos financieros (bancos, deudores comerciales y cuentas por cobrar relacionadas).

## Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 14. Instrumentos Financieros (continuación)

##### *Riesgo de Liquidez*

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

El 12 de Octubre del 2012 la Compañía emitió la segunda colocación de obligaciones en el Mercado de Valores aprovechando su costo de financiamiento y amortización del capital adecuado a sus operaciones, la calificación de esta emisión fue de AA emitida por la Calificadora de Riesgos CHR.

##### *Riesgo de Capital*

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la gerencia.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital, que es un concepto más amplio que el "Patrimonio neto" que se muestra en el balance general son:

- (i) Salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y
- (ii) Mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Durante los ejercicios finalizados el 31 de Diciembre de 2012 y el 31 de Diciembre de 2011, no hubo modificaciones en los objetivos, las políticas, ni en los procesos relacionados con la gestión del capital.

# Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 15. Patrimonio

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, el capital pagado consiste de 1.200.000 participaciones con un valor nominal unitario de US\$1.00, totalmente suscritas y pagadas, las cuales otorgan un voto por participación y un derecho de las acciones.

El 20 de Junio del 2011, La Junta General de Accionistas resolvió aumentar capital pagado en US\$600,000, mediante la apropiación de aportes efectuados en años anteriores por US\$88,822 y apropiación de utilidades retenidas por US\$511,178. La escritura pública correspondiente fue inscrita en el Registro Mercantil el 29 de Septiembre del 2011.

### 16. Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la compañía fueron como sigue:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos provenientes de los contratos de construcción	20,137,115	21,845,931
Ingresos provenientes de servicios	5,665,201	7,059,100
Venta de materiales	356,292	256,271
Alquiler de maquinarias	307,143	3,874
	<u>26,465,751</u>	<u>29,165,176</u>

### 17. Gastos de Ventas y Administración

Los gastos de ventas y administración consisten de lo siguiente:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos y beneficios sociales	321,440	256,828
Depreciaciones	129,827	205,576
Provisión para cuentas dudosas	596,773	400,000
Mantenimiento y reparaciones	20,802	144,380
Participación a trabajadores	92,057	183,002
Impuestos y contribuciones	65,022	69,969
Honorarios profesionales	8,000	6,500
Gestión	-	39,090
Servicios básicos	42,648	36,881
Arriendos	-	45,500
Legales	128,274	55,608
Viajes	-	687
Otros	495,781	164,088
	<u>1,900,624</u>	<u>1,608,109</u>

# Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### **18. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa**

Entre el 31 de Diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (31 de Mayo del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

---