CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO
CONSTRUVALERO S. A.
ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DICIEMBRE DEL 2013

Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013

Contenido

Informe de los Auditores Independientes 1

Estados Financieros Auditados

Estados de Situación Financiera 3
Estados de Resultados Integrales 4
Estados de Cambios en el Patrimonio 5
Estados de Flujos de Efectivo 6
Notas a los Estados Financieros 8

AUDITGROUP
Auditores y Consultores

9 de Octubre # 100 y Malecón
Edif. La Previsora, Piso 25, Of. # 2502
Teléfono: (593-4) 2309024
Telefax: (593-4) 2309022 ext. 102

Casilla: 09-01-11752
E-mail: jlamota@audit-group.com
www.icg-business.com
Guayaquil - Ecuador

Informe de los Auditores Independientes

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

Introducción

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 2013, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

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

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada 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.

INTERNATIONAL CONSULTING GROUP
©International Consulting Group Inc.

INTERNATIONAL CONSULTING GROUP
AUDITGROUP
Auditores y Consultores

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A. al 31 de Diciembre del 2013, 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. 640

INTERNATIONAL CONSULTING GROUP

Javier V. La Mota
Javier V. La Mota – Socio
RNC No. 33967

28 de Abril del 2014

Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

Estados de Situación Financiera

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	(US Dólares)	
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo en caja y bancos *(Nota 3)*	**7,579**	11,614
Inversiones financieras *(Nota 4)*	**883,052**	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar *(Nota 5)*	**3,997,563**	5,578,113
Cuentas por cobrar a accionista y compañías relacionadas *(Nota 6)*	**383,245**	1,120,230
Inventarios *(Nota 7)*	-	85,201
Activos por impuestos corrientes *(Nota 12)*	**58,604**	77,934
Otros activos *(Nota 8)*	**464,444**	3,341,556
Total activos corrientes	**5,794,487**	10,214,648
Activos no corrientes:		
Activos por impuestos diferidos *(Nota 12)*	-	340,075
Otros activos *(Nota 8)*	**150,000**	-
Total activos no corrientes	**150,000**	340,075
Total activos	**5,944,487**	10,554,723
Pasivos y patrimonio		
Pasivos corrientes:		
Préstamos *(Nota 10)*	**1,068,648**	2,357,243
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar *(Nota 11)*	**839,283**	2,244,586
Cuentas por pagar a accionista y compañías relacionadas *(Nota 6)*	-	83,000
Pasivos por impuestos corrientes *(Nota 12)*	**149,719**	331,620
Total pasivos corrientes	**2,057,650**	5,016,449
Pasivos no corrientes:		
Préstamos *(Nota 10)*	**1,537,088**	1,715,690
Obligación por beneficios definidos *(Nota 13)*	**15,127**	12,367
Total pasivos no corrientes	**1,552,215**	1,728,057
Total pasivos	**3,609,865**	6,744,506
Patrimonio:		
Capital pagado *(Nota 15)*	**1,200,000**	1,200,000
Aportes para aumento de capital	**622,678**	622,678
Reserva legal	**343,527**	319,792
Reserva facultativa	**1,648**	1,648
Utilidades retenidas:		
Reserva de capital	**4,812**	4,812
Ajuste de primera adopción de las NIIF	-	596,022
Utilidades acumuladas	**161,957**	1,065,265
Total patrimonio	**2,334,622**	3,810,217
Total pasivos y patrimonio	**5,944,487**	10,554,723

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	
	2013	**2012**
	(US Dólares)	
Ingresos ordinarios *(Nota 16)*	**1,913,919**	26,465,751
Costo de ventas	**(971,167)**	(24,264,847)
Utilidad bruta	**942,752**	2,200,904
Gastos de ventas y administración *(Nota 17)*	**(455,523)**	(1,900,624)
Costos financieros	**(377,991)**	(342,385)
Ingresos financieros	**2,863**	22,945
Otros ingresos, neto	**32,633**	540,816
Utilidad antes de impuesto a la renta	**144,734**	521,656
Gastos por impuesto a la renta *(Nota 12)*	**(172,419)**	(540,250)
Pérdida neta y resultado integral del año, neto de impuestos	**(27,685)**	(18,594)

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

					Utilidades Retenidas			
	Capital Pagado	Aportes para Futuro Aumento de Capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Ajustes de Primera Adopción	Utilidades Acumuladas	Total
				(US Dólares)				
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
Apropiación	-	-	**23,735**	-	-	-	**(23,735)**	-
Pérdida neta del año, 2013	-	-	-	-	-	-	**(27,685)**	**(27,685)**
Pérdida por contrato de obra	-	-	-	-	-	-	**(1,185,768)**	**(1,185,768)**
Reversión de activos, impuestos diferidos	-	-	-	-	-	**(340,075)**	-	**(340,075)**
Compensación de pérdida	-	-	-	-	-	**(255,947)**	**255,947**	-
Crédito tributario no contabilizados en años anteriores	-	-	-	-	-	-	**77,933**	**77,933**
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	**1,200,000**	**622,678**	**343,527**	**1,648**	**4,812**	**-**	**161,957**	**2,334,622**

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	
	2013	**2012**
	(US Dólares)	
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Recibido de clientes	**3,494,469**	22,206,146
Pagado a proveedores y empleados	**(3,360,453)**	(22,549,135)
Efectivo generado (utilizado) por las operaciones	**134,016**	(342,989)
Intereses pagados	**(377,991)**	(297,383)
Intereses ganados	**2,863**	22,945
Impuesto a la renta pagado	**(172,419)**	(284,303)
Otros ingresos, netos	**32,633**	443,237
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	**(380,898)**	(458,493)
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Compras de mobiliarios y equipos	-	(176,965)
Ventas de mobiliarios y equipos	-	715,212
Aumento en inversiones financieras	**(883,052)**	-
Disminución (aumento) en otros activos	**2,727,112**	(3,224,808)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	**1,844,060**	(2,686,561)
Flujos de efectivo de actividades de financiación:		
Sobregiro bancario	-	1,098
Disminución en préstamos a corto y largo plazo	**(1,467,197)**	(336,383)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiación	**(1,467,197)**	(335,285)
Disminución neto en efectivo en caja y bancos	**(4,035)**	(3,480,339)
Efectivo en caja y bancos al principio del año	**11,614**	3,491,953
Efectivo en caja y bancos al final del año *(Nota 3)*	**7,579**	11,614
Conciliación de la pérdida neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Pérdida neta	**(27,685)**	(18,594)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Provisión para cuentas dudosas	-	596,773
Amortización intangible	-	21,216
Provisión de beneficios definidos	**2,760**	38,987
Depreciación de mobiliarios y equipos	-	129,802
Gasto por impuesto a la renta diferido	-	265,059
Cambios en el capital de trabajo:		
Disminución (aumento) en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	**394,782**	(3,811,952)
Disminución (aumento) por cobrar accionista y compañías relacionadas	**736,985**	(924,230)
Disminución en inventarios	**85,201**	5,348,576
Disminución en activos por impuestos corrientes	**97,263**	201,930
Disminución en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	**(1,405,303)**	(1,611,660)
Disminución en cuentas por pagar a partes relacionadas	**(83,000)**	(533,915)
Disminución en pasivos por impuestos corrientes	**(181,901)**	(107,908)
Disminución por beneficios definidos	-	(52,577)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	**(380,898)**	(458,493)

Arq. Luis Valero Brando
Gerente General

Ing. Deysi Carreño García
Contadora General

Ver notas adjuntas

Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

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.

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 2013 y 2012, la Compañía mantenía 9 y 15 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 2013 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 15 de Abril del 2014 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:

31 de Diciembre:	**Índice de Inflación Anual**
2013	2.7%
2012	4.2%
2011	5.4%

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

Bases de Preparación y Presentación

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 31 de Diciembre del 2013.

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

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

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores.

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, cuyos costos de transacción se reconocen en resultados

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.

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 transfiere 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.

- Inversiones financieras, incluye certificado de depósito y otras inversiones mantenido hasta el vencimiento, con interés.

- 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.

Las inversiones financieras se clasifican en activo corriente, excepto aquellas con vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera se clasifica como activo no corriente.

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.

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 miden al costo de adquisición o construcción, menos la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando ésta última corresponda.

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.

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.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Mobiliarios y Equipos (continuación)

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

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.

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.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Impuesto a la Renta Corriente y Diferido (continuación)

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 22% para el año 2013 y de un 23% para el año 2012, más 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.

Impuesto al Valor Agregado (IVA)

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y las compras de activos se reconocen excluyendo el impuesto al valor agregado (IVA). Cuando el importe del IVA pagado en las compras de bienes y servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición o como parte del gasto, según corresponda.

El importe neto del impuesto al valor agregado (IVA) que se espera recuperar de, o que corresponde pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Beneficios a Empleados - Beneficios Definidos

Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio

Las obligaciones por los beneficios definidos a los empleados están estipuladas en el Código de Trabajo del Ecuador y las constituyen:

- La jubilación patronal, pagadero en el momento de la jubilación de los empleados que por veinte años o más presten servicios continuados o interrumpidos a la Compañía.

- La bonificación por desahucio, pagadera en caso de terminación de la relación laboral por desahucio solicitada por la Compañía o por un empleado mediante solicitud escrita ante el inspector de trabajo, a cambio de sus servicios proporcionados a la Compañía en el período actual y períodos pasados.

Los pasivos por estos beneficios incluidos en el balance representan el valor actual de la reserva matemática, determinado por un actuario independiente, en base al método de unidad de crédito proyectada. Las principales consideraciones actuariales utilizadas incluyen la tasa de descuento (tipo de interés de bonos del estado pagaderos en plazos similares a los de las correspondientes obligaciones); tasas de incremento salarial, mortalidad y cesantía; edad; sexo; años de servicios; y monto mínimo de pensiones jubilares.

El incremento anual de estas provisiones representa el costo de los beneficios definidos cargados a los resultados del período. Este costo está constituido por el costo del servicio presente, el interés sobre el pasivo neto por beneficios de empleados y las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales.

La provisión por jubilación patronal y la bonificación por desahucio no están financiadas a través de un fondo

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.

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, pedro 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

De acuerdo a Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor proveniente de los ajustes por adopción por primera vez de las NIIF, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda el 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.

Al 31 de Diciembre del 2013, la Compañía utilizó el saldo acreedor para absorber las pérdidas incurridas en años anteriores en la pérdida de obra por US$255,947 y castigo del activo por impuestos diferidos por US$340,075 proveniente de los ajustes de NIIF por primera vez.

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.

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.

Juicios y Estimaciones Contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertos juicios y estimaciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos incluidos en ellos. En opinión de la Administración, tales juicios y estimaciones estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Los juicios y estimaciones contables significativos efectuados por la Gerencia de la Compañía a la fecha del balance, son los siguientes:

Deterioro de Cuentas por Cobrar a Clientes

Determinada en base a una evaluación individual por deudor y colectiva, de las tendencias históricas de incumplimiento del deudor, la oportunidad de las recuperaciones y las condiciones económicas y crediticias actuales. El incremento en la estimación de cuentas incobrables es registrado en resultados.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Juicios y Estimaciones Contables (continuación)

Deterioro del Valor de Mobiliarios y Equipos

Determinado mediante la comparación del valor en libros de los activos o de la unidad generadora de efectivo con el mayor importe entre el valor razonable menos los gastos requeridos para efectuar la venta del activo, y el valor en uso del mismo. El cálculo del valor razonable menos los gastos de venta se basa en la información disponible sobre transacciones de venta para bienes similares, hechas en condiciones y entre partes independientes, o en precios de mercado observables, netos de los costos incrementales relacionados con la venta del bien. El cálculo del valor en uso se basa en un modelo de flujos de efectivo futuros descontados.

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

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Juicios y Estimaciones Contables (continuación)

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, puede 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.

Debido a que la Compañía considera remota la posibilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo relacionado con impuestos.

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	
	2013	**2012**
	%	**%**
Tasa de rendimiento financiero	**6.30**	6.30
Tasa esperada del incremento salarial	**3.50**	3.50
Tasa de rotación (SOA 2003 Salaried worked)	**8.90**	8.90
Tabla de mortalidad e invalidez (2013 y 2012: CSO 1980 - HM)		
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.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Juicios y Estimaciones Contables (continuación)

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.

Otros Resultados Integrales

Otros resultados integrales representan partidas de ingresos y gastos que no son reconocidas en el resultado del período, si no directamente en el patrimonio (por ejemplo cambios en el superávit por revalorización, ganancias y pérdidas actuariales en planes de pensiones, ganancias y pérdidas en conversión de estados financieros de negocios en el extranjero y las ganancias y pérdidas derivadas de la medición de ciertos activos financieros), según lo requerido por las NIIF. Durante los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012 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 Internacionales en Vigencia

Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas en el año anterior. A partir del 1 de Enero del 2013, entraron en vigencia las siguientes Normas Internacionales:

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Normas Internacionales en Vigencia (continuación)

NIIF	Título
NIIF 1	Préstamos de Gobierno – Enmienda a NIIF 1
NIIF 7	Revelaciones – Compensación de activos y pasivos financieros – Enmienda a NIIF 7
NIIF 10	Estados Financieros Consolidados
NIIF 11	Acuerdos Conjuntos
NIIF 12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades
NIIF 13	Mediación del valor razonable
NIC 19	Beneficios a empleados
IFRIC 20	Costo de Desmonte en la fase de producción de una mina a cielo abierto

Estas Normas no han generado efecto significativo en los presentes estados financieros.

Otras normas, interpretaciones o modificaciones emitidas pero que aún no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía y que la gerencia de la Compañía prevé que no le serán aplicables en el futuro, se resumen como sigue:

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIC 32 - Compensación de activos y pasivos financieros	1 de Enero del 2014
CINIIF 21 - Gravámenes	1 de Enero del 2014
NIC 39 - Novación de Derivados y Continuación de la contabilidad de cobertura – Modificaciones a la NIC 39	1 de Enero del 2014
Entidades de Inversión (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)	1 de Enero del 2014

3. Efectivo en Caja y Bancos

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

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	(US Dólares)	
Bancos	**7,579**	11,614
	7,579	11,614

4. Inversiones Financieras

Las inversiones financieras son mantenidas hasta el vencimiento y están constituidas como sigue:

	31 de Diciembre 2013	2012
	(US Dólares)	
Pagaré del Fideicomiso Compostela con vencimiento en Abril del 2014 e interés efectivo del 14.93%	**293,900**	-
Pagaré del Fideicomiso Castilla con vencimiento en Abril del 2014 e interés efectivo del 14.93%	**589,152**	-
	883,052	-

5. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

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

	31 de Diciembre 2013	2012
	(US Dólares)	
Deudores comerciales:		
Clientes	**3,779,303**	7,343,281
Provisión para cuentas dudosas	**(29,351)**	(2,427,662)
Subtotal	**3,749,952**	4,915,619
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipo a proveedores	**-**	385,684
Fondos de garantías	**-**	171,189
Otras	**247,611**	105,621
	247,611	662,494
	3,997,563	5,578,113

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.

Al 31 de Diciembre del 2012 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.

5. 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	
	2013	2012
	(US Dólares)	
Por vencer	-	-
Vencidos:		
1 - 30	**3,779,303**	3,813,542
31 - 60	-	6,885
91 en adelante	-	3,522,854
	3,779,303	7,343,281

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

	2013	2012
	(US Dólares)	
Saldo al principio del año	**(2,427,662)**	(1,830,889)
Provisión con cargo a resultados	-	(596,773)
Castigos	**2,398,311**	-
Saldo al final del año	**(29,351)**	(2,427,662)

6. Partes Relacionadas

Saldos y Transacciones con Accionista y Compañías Relacionadas

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

	Naturaleza de la Relación	País	31 de Diciembre 2013	2012
			(US Dólares)	
Por cobrar:				
Luis Valero Brando	Accionista	Ecuador	-	5,750
Arlidun S. A.	Relacionada	Ecuador	-	17,640
Construdipro S. A.	Relacionada	Ecuador	-	700,008
Consorcio Valero Semaica	Relacionada	Ecuador	**330,177**	387,872
Fideicomiso Constructora Valero	Relacionada	Ecuador	**53,068**	8,960
			383,245	1,120,230
Por pagar:				
Pucovi S. A.	Relacionada	Ecuador	-	83,000
			-	83,000

6. 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 2013, las cuentas por cobrar a compañías relacionadas representan principalmente préstamos, sin fecha específica de vencimientos y sin interés. Incluyen US$330,177 (US$387,872 en el 2012) de dividendos por cobrar no distribuidos por el Consorcio Valero Semaica.

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

Durante los años 2013 y 2012, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas:

	2013	2012
	(US Dólares)	
Ingresos ordinarios:		
Obras en proceso	-	1,073,584
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 2013 y 2012 en transacciones no habituales y/o relevantes.

Remuneraciones y Compensaciones de la Gerencia Clave

El personal clave de la Compañía es representada por la gerencia general. Durante los años 2013 y 2012, los importes reconocidos como remuneraciones fijas, beneficios no monetarios, sueldos variables, beneficios sociales y otras bonificaciones de la gerencia clave de la Compañía, se presentan como sigue:

6. Partes Relacionadas (continuación)

Remuneraciones y Compensaciones de la Gerencia Clave (continuación)

	2013	2012
	(US Dólares)	
Sueldos fijos y beneficios sociales	**26,317**	38,103
Total	**26,317**	38,103

Durante los años terminados al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, 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 2013 y 2012 no se han pagado indemnizaciones a ejecutivos y gerentes.

7. Inventarios

Al 31 de Diciembre los inventarios consistían de lo siguiente:

	2013	2012
	(US Dólares)	
Obras en proceso	-	85,201
	-	85,201

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

8. Otros Activos

Los otros activos estaban constituidos como sigue:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	(US Dólares)	
Inversiones:		
Certificado de depósito	**150,000**	-
Derechos fiduciarios:		
Aportes en efectivo	-	1,000
Clientes reservantes o promitentes compradores	**304,444**	445,344
Clientes por cobrar	**160,000**	2,895,212
	614,444	3,341,556
Clasificación:		
Corriente	**464,444**	3,341,556
No corriente	**150,000**	-
	614,444	3,341,556

8. Otros Activos (continuación)

Certificado de depósito emitido por un banco local, con vencimiento en Diciembre del 2016 e interés del 5%. Este certificado respalda la emisión de obligaciones de un acreedor.

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

Nombre del Fideicomiso	Constituyentes Deudores	Acreedor	Fiduciario	2012 *(US Dólares)*
Fideicomiso Mercantil Cumbres del Sol	Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A., IMPODACO y Arq. David Nurmberg	Banco Ecuatoriano de la Vivienda	Fiduciarios del Pacífico 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.

9. Mobiliarios y Equipos

Los movimientos de mobiliarios y equipos fueron como sigue:

	Maquinarias y Equipos	Muebles y Enseres	Equipos de Computación	Vehículos	Total Costo
			(US Dólares)		
Costo o valuación:					
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	708,173	13,616	25,912	376,406	1,124,107
Adiciones	34,662	-	655	35,705	71,022
Ventas	(742,835)	(13,616)	(26,567)	(412,111)	(1,195,129)
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	-	-	-	-	-
Depreciación acumulada y deterioro:					
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	116,563	13,929	24,848	125,011	280,351
Adiciones	76,687	472	92	52,551	129,802
Ventas	(193,250)	(14,401)	(24,940)	(177,562)	(410,153)
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.

10. Préstamos

Los préstamos consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	(US Dólares)	
No garantizados - al costo amortizado		
Sobregiros bancarios	-	1,098
Sub-total	-	1,098
Garantizados - al costo amortizado:		
Préstamos bancarios	**31,148**	1,959,747
Emisión de obligaciones al portador	**2,574,588**	2,112,088
Sub-total	**2,605,736**	4,071,835
	2,605,736	4,072,933
Clasificación:		
Corriente	**1,068,648**	2,357,243
No corriente	**1,537,088**	1,715,690
	2,605,736	4,072,933

10. Préstamos (continuación)

Resumen de acuerdos de los préstamos:

Acreedor	Tipo de préstamos	Tipo de amortización	Tasa efectiva 2013	Tasa efectiva 2012	Tasa nominal 2013	Tasa nominal 2012	Plazo hasta	31 Diciembre 2013	31 Diciembre 2012
								(US Dólares)	
Préstamos bancarios:									
Banco Ecuatoriano de la vivienda	Hipotecario	Mensual		4.89%		4.89%	Marzo 2014	-	559,747
Banco Ecuatoriano de la vivienda	Hipotecario	Mensual		6.60%		6.60%	Marzo 2014	-	900,000
Banco Pichincha	Firma	Anual		9.74%		9.74%	Marzo 2013	**31,148**	500,000
								31,148	1,959,747
Emisión de obligaciones:									
Primera emisión	Obligación	Mensual		-		-	Enero 2016	**1,149,588**	862,500
Segunda emisión	Obligación	Mensual		-		-	-	**1,425,000**	1,249,588
								2,574,588	2,112,088
								2,605,736	4.071,835

11. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

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

	31 de Diciembre 2013	2012
	(US Dólares)	
Proveedores	**438,710**	616,923
Anticipo de clientes	**364,531**	1,526,704
Beneficios sociales	**9,953**	7,807
Participación de trabajadores	**25,541**	92,057
Otras	**548**	1,095
	839,283	2,244,586

Las cuentas por pagar a proveedores representan facturas por compras de materiales, 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.

Los movimientos de las cuentas beneficios sociales y participación de trabajadores por los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012 fueron como sigue:

11. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar (continuación)

	Beneficios Sociales	Participación de Trabajadores
	(US Dólares)	
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	7,807	92,057
Provisiones	**16,534**	**25,541**
Pagos	**(14,388)**	**(92,057)**
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	**9,953**	**25,541**

12. Impuestos

Activos y Pasivos por Impuesto Corriente

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

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	(US Dólares)	
Activos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente	**58,604**	77,934
	58,604	77,934
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	**143,272**	317,080
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	**6,447**	14,540
	149,719	331,620

Al 31 de Diciembre del 2013, retenciones en la fuente del impuesto a la renta representa créditos tributarios por pagos en exceso no compensados del año 2013.

Los movimientos de la cuenta "impuesto a la renta por pagar" por los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012 fueron como sigue:

12. Impuestos (continuación)

Activos y Pasivos por Impuesto Corriente (continuación)

	2013	2012
	(US Dólares)	
Saldo al principio del año	-	-
Provisión con cargo a resultados	**172,419**	284,303
Pagos	**(172,419)**	(284,303)
Saldo al final del año	-	-

Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados

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

	2013	2012
	(US Dólares)	
Gasto del impuesto corriente	**172,419**	284,303
Gasto del impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	-	255,947
	172,419	540,250

Impuesto a la Renta

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

	2013	2012
	(US Dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	**144,734**	521,656
Más (menos) partidas de conciliación:		
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	**118,012**	766,702
Utilidad grabable	**262,746**	1,236,101
Tasa de impuesto a la renta	**22%**	23%
Impuesto a la renta causado	**57,804**	284,303
Impuesto a la renta mínimo	**172,419**	-
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	**(172,419)**	-
Impuesto a la renta mínimo a pagar	-	284,303

12. Impuestos (continuación)

Impuesto a la Renta (continuación)

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22% (23% en el 2012). En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 12% (14% en el 2012) 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 22% (23% en el 2012) 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.

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.

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago de impuesto a la renta por el período de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil, y dentro de ciertos sectores económicos.

Las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos 20% de sus trabajadores, pueden diferir el pago del impuesto a la renta y de sus anticipos por el período de cinco años, con el correspondiente pago de interés.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

El impuesto a la salida de divisas, grava a lo siguiente:

12. Impuestos (continuación)

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) (continuación)

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el 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.

A partir del 24 de Noviembre de 2011, el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) se incrementó del 2% al 5%. Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta US$1,000 que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

Saldos del Impuesto a la Renta Diferido

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

13. Obligación por Beneficios Definidos (continuación)

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

	Jubilación Patronal	Bonificación por Desahucio
	(US Dólares)	
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
Provisión	**2,611**	**149**
Saldo al 31 de Diciembre del 2013	**13,140**	**1,987**

Durante los años 2013 y 2012, 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).

14. Instrumentos Financieros (continuación)

Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

Riesgo de Crédito (continuación)

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 2013 y 2012, 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).

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:

14. Instrumentos Financieros (continuación)

Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

Riesgo de Capital (continuación)

(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 2013 y 2012, no hubo modificaciones en los objetivos, las políticas, ni en los procesos relacionados con la gestión del capital.

15. Patrimonio

Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, el capital pagado consiste de 1.200.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US$1.00.

La distribución de las acciones es como sigue:

	Acciones Ordinarias		Participación	
	2013	**2012**	**2013**	**2012**
			(US Dólares)	
Luis Valero Brando	**1.199.999**	1.199.999	**99.99%**	99.99%
Luisa Brando Alvarez	**1**	1	**0.01%**	0.01%
	1.200.000	1.200.000	**100%**	100%

16. Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la Compañía fueron como sigue:

	2013	**2012**
	(US Dólares)	
Ingresos provenientes de los contratos de construcción	**154,733**	20,137,115
Ingresos provenientes de servicios	**1,759,186**	5,665,201
Venta de materiales	**-**	356,292
Alquiler de maquinarias	**-**	307,143
	1,913,919	26,465,751

17. Gastos de Ventas y Administración

Los gastos de ventas y administración consisten de lo siguiente:

	2012	2011
	(US Dólares)	
Sueldos y beneficios sociales	**89,285**	321,440
Depreciaciones	**-**	129,827
Provisión para cuentas dudosas	**-**	596,773
Mantenimiento y reparaciones	**3,262**	20,802
Participación a trabajadores	**25,541**	92,057
Impuestos y contribuciones	**4,799**	65,022
Honorarios profesionales	**16,732**	8,000
Gestión	**10,204**	-
Servicios básicos	**5,174**	42,648
Arriendos	**1,000**	-
Legales	**153,657**	128,274
Otros	**145,869**	495,781
	455,523	1,900,624

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

Entre el 31 de Diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (28 de Abril del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.