

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 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.

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 2011 y 2010, la Compañía mantenía 1.602 y 1.243 empleados, respectivamente, para desarrollar su actividad.

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

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, es como

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO
CONSTRUVALERO S. A.

sigue:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2011	5.4%
2010	3.3%
2009	4.3%

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

2.1 Bases de Presentación

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 1 de Enero del 2010 (fecha de transición), 31 de Diciembre del 2010 y 31 de Diciembre del 2011, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

2.1.1 Declaración de Cumplimiento

Conforme a la NIIF 1, Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, aunque los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF son, en el caso de la Compañía, los correspondientes al año terminado el 31 de Diciembre del 2011, se han incorporados con fines comparativos las cifras correspondientes por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010, preparado de acuerdo con las mismas bases utilizadas en la determinación de las cifras del año 2011. Esto ha requerido la preparación de un estado de situación financiera de apertura a la fecha de transición, 1 de Enero del 2010, preparado de acuerdo a las NIIF en vigencia al 31 de Diciembre del 2011.

Los estados financieros de la Compañía por los años terminados el 31 de Diciembre del 2010 y 2009, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas y fueron preparados de acuerdo con Normas

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Ecuatorianas de Contabilidad vigentes en dichos años, las cuales fueron consideradas como los principios de contabilidad generalmente aceptados anteriores (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2010. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

Los estados de situación financiera de acuerdo con NIIF al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2010, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la Administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de Diciembre del 2011.

Las principales políticas contables aplicadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de Diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.1.2 Responsabilidad de la Información

La información contenida de estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera por el IASB.

2.1.3 Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2011 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

2.2 Bases de Preparación

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y se han preparado a partir de los registros contable de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, de forma que presentan razonablemente la situación financiera de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A., al 31 de Diciembre del 2011, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO
CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

el año terminado en esa fecha.

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. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la *Nota 4*.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.3 Instrumentos Financieros

2.3.1 Activos Financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías definidas en la NIC 39: efectivo en caja y bancos, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otros activos financieros.

Todos los activos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

2.3.2 Deterioro de Activos Financieros al Costo Amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

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

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos 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)

2.3.3 Baja en Cuentas de un Activo Financiero

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. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

2.3.4 Pasivos Financieros

La Compañía clasifica los pasivos financieros en los siguientes categorías: préstamos, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a partes relacionadas.

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

2.3.5 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.

2.4. Clasificación de Instrumento Financiero

Los aspectos más relevantes de cada categoría aplicable a la Compañía se describe a continuación:

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.4.1 Efectivo en Caja y Bancos y Equivalentes de Efectivo

Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos. Estas partidas se reconocen al costo histórico.

2.4.2 Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros distintos de los instrumentos derivados, con cobros fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como ingresos de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo, que la Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencia con respecto al monto facturado, debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

Las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

clasifican como activos no corrientes.

2.4.3 Otros Activos Financieros

Los otros activos financieros representan certificados de inversión a plazos y unidades de participación en fondos de inversión registrados al costo de adquisición.

Otros pasivos financieros son medidos posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por interés reconocidos sobre una base de rendimiento efectivo.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el importe neto en libros del pasivo financiero.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.4.4 Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de reembolso se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de la tasa de interés efectiva.

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

2.4.5 Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros distintos a los instrumentos derivados, con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial.

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.

Los 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.

2.5 Inventarios

Los inventarios están registrados al costo de compra o a su valor neto realizable el que resulte menor. Están valuados en base al método promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos estimados de terminación y los gastos necesarios para la venta.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.5 Inventarios (continuación)

La Compañía realiza una evaluación del valor neto realizable de los inventarios al final del período, constituyendo la oportuna provisión cuando los mismos se encuentren sobrevalorados. Cuando las circunstancias, que previamente causaron la rebaja, hayan dejado de existir, o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el valor de la misma.

2.6 Propiedades y Equipos

2.6.1 Medición en el Momento del Reconocimiento

Los elementos de propiedades 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. Adicionalmente, se considerará los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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.

2.6.2 Medición Posterior al Reconocimiento: Modelo del Costo

Posteriormente del reconocimiento inicial, las 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.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.6.3 Medición Posterior al Reconocimiento: Modelo de Costo Atribuido

Posteriormente del reconocimiento inicial, maquinarias y vehículos están registrados a su valor razonable, el que ha sido asignado como “costo atribuido”, de acuerdo con las disposiciones incluidas en la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las NIIF”.

2.6.4 Método de Depreciación, Vidas Útiles y Valor Residual

El costo o valor revaluado de propiedades 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.

2.6.5 Retiro o Venta de Propiedades y Equipos

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.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a las utilidades retenidas.

2.7 Deterioro de Activos

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.8 Activos Intangibles

2.8.1 Licencias de Programas de Computación

Las licencias de programa de computación de forma separada están registradas al costo.

El activo intangible es de vida útil finita. La amortización del activo intangible se cargará a los resultados sobre su vida útil estimada de 3 años utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de amortización serán revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

2.9 Impuestos

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

2.9.1 Impuesto Corriente

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

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2.9.2 Impuestos Corrientes y Diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.10 Beneficios a Empleados (Beneficios Definidos)

2.10.1 Jubilación Patronal

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.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.10.1 Jubilación Patronal (continuación)

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.

2.10.2 Participación de Trabajadores

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades líquidas o contables. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados integrales del período en que se devenga.

2.11 Reserva Legal y Facultativa

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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 apropiación de utilidades a disposición de los accionistas.

2.12 Utilidades Retenidas

2.12.1 Reserva de Capital

El saldo de la 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.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.12.2 Ajustes por Adopción por Primera Vez de las NIIF

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Esta cuenta ha sido creada por instrucciones de la Superintendencia de Compañías de Compañías, con el propósito de registrar los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, a la fecha de transición (1 de Enero del 2010).

De acuerdo a Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de septiembre de 2011, el saldo acreedor proveniente de los ajustes por adopción por primera vez de las NIIF, 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.

2.13 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.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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

2.14 Costos y Gastos

Los costos y 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.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.15 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)

2.16 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.

2.17 Estimaciones Contables

2.17.1 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.

2.17.2 Vida Útil y Valor Residual de Propiedades y Equipos

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

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.17.2 Vida Útil y Valor Residual de Propiedades y Equipos (continuación)

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

2.17.3 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.

2.17.4 Jubilación

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO
CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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

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

	31 de Diciembre	
	2011	2010
	%	%
Tasa de descuento	4	4
Tasa esperada del incremento salarial	4.50	–
Tasa de incremento de pensiones	–	–
Tasa de rotación (promedio)	8.68	–
Vida laboral promedio remanente (2011 y 2010: 6.1 y 7.1 años)		
Tabla de mortalidad e invalidez (2011 y 2010: TM IESS 2002)		
Antigüedad para jubilación	25 años	–

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.17.4 Jubilación (continuación)

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.

2.18 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.

2.19 Normas Nuevas y Revisadas 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:

NIIF	Título	Fecha de Vigencia
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

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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)	Medición 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. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

Según Resolución No.08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías publicada el 31 de Diciembre de 2008, se establece un cronograma para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en Ecuador. En base a este cronograma la Compañía adopta estas normas a partir del 1 de Enero del 2011.

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (continuación)

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Estos estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de Diciembre del 2011 son los primeros estados financieros que la Compañía ha preparado de acuerdo con las NIIF. Para los períodos anteriores y hasta el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre del 2010, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Por lo tanto, la Compañía ha preparado estados financieros que cumplan con las NIIF vigentes para los períodos finalizados al 31 de Diciembre del 2011 y con posterioridad, junto con la información comparativa correspondiente al 31 de Diciembre del 2010 y por el ejercicio finalizado en esa fecha, según describe en la Nota 2 (Resumen de políticas contables significativas).

Como parte de la presentación de estos estados financieros, el estado de situación financiera de apertura fue preparado al 1 de Enero del 2010.

3.1 Conciliación entre NIIF y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados por la Compañía:

3.1.1 Conciliación del Patrimonio al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2010

Período de Transición año 2010	
Ref 1 de Enero	31 de

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO
CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

	.	Diciembre
		(US Dólares)
		2,494,36
Patrimonio de acuerdo a NEC	1,926,390	5
Ajustes por la conversión a NIIF:		
Revalúo de maquinarias, equipos y vehículos	(a) 246,835	246,835
Reconocimiento de impuestos diferidos	(b) 349,187	349,187
Total ajustes	596,022	596,022
		3,090,38
Patrimonio de acuerdo a NIIF	2,522,412	7

A continuación se explica en forma resumida los ajustes por la conversión a NIIF:

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (continuación)

3.1.1 Conciliación del Patrimonio al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2010 (continuación)

i. Sin Efectos en el Patrimonio (Reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos)

La Administración de la Compañía efectuó las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

Partidas	Presentación bajo NEC	Presentación bajo NIIF	Saldos al	
			31 de Diciembre 2010	1 de Enero 2010
(US Dólares)				
Inversiones temporales	Incluidos en la cuenta inversiones temporales	Separado en la cuenta otros activos financieros	471,160	1,189,892
Crédito tributario por impuesto al valor agregado	Incluido en las cuentas por cobrar	Separado en la cuenta por impuesto corriente	-	197,773
Crédito tributario por retenciones en la fuente	Incluidos en las cuentas por cobrar	Separado en la cuenta activo por impuesto corriente	-	4,824
Impuestos por pagar	Incluido en las cuentas por pagar	Separado en la cuenta de pasivo por impuesto corriente	367,950	111,748

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Participación trabajadores beneficios sociales	Incluido en cuentas y por pagar	Incluido en la cuenta acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	138,161	127,473
--	------------------------------------	--	---------	---------

ii. Con Efectos en el Patrimonio

a) Revalúo de Maquinarias y Vehículos

La política contable adoptada por la Compañía en la fecha de transición a las NIIF en relación con las exenciones permitidas para la valoración de terreno, se han valorados por su valor razonable, como el costo atribuido a esa fecha, utilizando como base el avalúo efectuado por un perito independiente en Junio del 2010. Los efectos de este cambio originó un aumento en los saldos de maquinarias y vehículos y utilidades retenidas por US\$283,281 al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2010.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (continuación)

3.1.1 Conciliación del Patrimonio al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2010 (continuación)

ii. Con Efectos en el Patrimonio (continuación)

b) Reconocimiento de Impuesto Diferido

Las normas contables ecuatorianas establecen que el impuesto a la renta se registre en función de la base imponible determinada de acuerdo con las disposiciones tributarias y no requieren que los estados financieros incluyan el registro de un activo o pasivo por impuestos diferidos, sobre las diferencias temporarias entre la base fiscal de un activo o un pasivo y su valor contable. Las NIIF adicionalmente al registro del impuesto a la renta corriente requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del pasivo basado en el estado de situación financiera que está orientada al cálculo de las diferencias temporarias entre la base fiscal de un activo o un pasivo y su valor contable. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han originado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activos y pasivos por impuestos diferidos.

Los efectos fueron el registro de activo por impuestos diferidos y un aumento en las utilidades retenidas debido a: (i) las diferencias temporarias entre la base fiscal de los activos y pasivos y su valor

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO
CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

contable de tales activos y pasivos por US\$349,187 al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2010, respectivamente.

Un resumen de las diferencias temporarias es como sigue:

	1 de Enero 2010	31 de Diciembre 2010
	<i>(US Dólares)</i>	
Diferencias temporarias deducibles:		
Provisión para cuentas dudosas	349,187	349,187
Total activos por impuestos diferidos	349,187	349,187

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO
CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (continuación)

3.1.2 Conciliación del Resultado Integral por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2010

	31 de Diciembre Ref. 2010
	<i>(US Dólares)</i>
Resultado de acuerdo a NEC	567,975
Ajustes por la conversión a NIIF:	
Total ajustes	<u>567,975</u>
Resultado integral de acuerdo a NIIF	<u><u>567,975</u></u>

A continuación se explica en forma resumida los ajustes por la conversión a NIIF:

i. Sin efectos en Resultados (reclasificaciones entre ingresos, costos y gastos)

La Administración de la Compañía efectuó las siguientes reclasificaciones en el estado de resultado integral, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Partidas	bajo NEC	bajo NIIF	2010 (US Dólares)
Costos financieros, ingresos financieros y otras ganancias y pérdidas, neto.	Después de utilidad de operaciones	Después de utilidad bruta	104,668
Participación trabajadores	Después de utilidad antes de participación e impuesto	Dentro del costo de ventas, gastos de ventas y administración	138,161

ii. Con Efecto en Resultados

a) Reconocimiento de un Gasto por Impuestos Diferidos

Los efectos de la aplicación de NIIF implica el registro de US\$349,187 en el gasto por impuestos diferidos.

La conciliación del patrimonio al 1 de Enero del 2010 fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 28 de Junio del 2011 y será ratificada por la Junta General de Accionistas, cuando apruebe los estados financieros 2011 bajo NIIF.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO
CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (continuación)

3.1.3 Ajustes Significativos en el Estado de Flujos de Efectivo por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2010:

No existen otras diferencias significativas entre el estado de flujo de efectivo presentado según las NIIF y el presentado según las NEC.

4. Efectivo en Caja y Bancos y Equivalentes de Efectivo

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

	31 de Diciembre		1 de
	2011	2010	Enero
			2010
	<i>(US Dólares)</i>		
Caja	8,675	-	-
		1,827,52	
Bancos	3,473,278	6	194,031
			1,189,89
Equivalentes de efectivo	10,000	471,160	2
		2,298,68	1,383,92
	3,491,953	6	3

La Compañía mantiene depósitos en cuentas de ahorro y corrientes

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

en dólares estadounidenses en diversos bancos locales y del exterior, los fondos son de libre disponibilidad.

Al 31 de Diciembre del 2011, 2010 y al 1 de Enero del 2010, los equivalentes de efectivo se formaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre		1 de Enero
	2011	2010	2010
	<i>(US Dólares)</i>		
Fideicomiso Inmobiliario:			
Unidades de participación en Fideicomiso Inmobiliario, administrados por entidades locales autorizados con plazos promedio de 90 días y con rendimiento del 14%	-	461,160	1,179,892
Banco del Pichincha S. A.:			
Certificado de depósito con vencimiento menor a 90 días renovable y genera interés a la tasa anual de 2.75%	10,000	10,000	10,000
	10,000	471,160	1,189,892

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO
CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

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

	31 de Diciembre 2011	2010	1 de Enero 2010
	<i>(US Dólares)</i>		
Deudores comerciales:			
		4,647,63	3,502,34
Clientes	3,335,106	3	3
		(1,430,88	(767,585
Provisión para cuentas dudosas	(1,830,889)	9)	)
			2,734,75
Subtotal	1,504,217	3,216,744	8
Otras cuentas por cobrar:			
Anticipo a proveedores	723,574	627,692	-
Empleados	81,556	52,859	76,612
Otras	133,827	140,683	39,000
	938,957	821,234	115,612
		4,037,97	2,850,37
	2,443,174	8	0

Las cuentas por cobrar a clientes representan facturas por avances de obras y reposición de gastos en contratos por administración de obras con plazo de hasta 65 días.

Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO
CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

no deterioradas es como sigue:

		31 de Diciembre 2011	2010	1 de Enero 2010
		<i>(US Dólares)</i>		
Por vencer				
Vencidos:				
1	- 30	1,220,193	2,057,331	822,934
31	- 60	-	393,162	303,208
61	- 90	-	197,242	85,176
91 en adelante		2,114,913	1,999,898	2,291,025
			4,647,63	3,502,34
		3,335,106	3	3

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar (continuación)

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

	2011	2010
	<i>(US Dólares)</i>	
		(767,585
Saldo al principio del año	(1,430,889)	)
		(663,304
Provisión con cargo a resultados	(400,000)	)
		(1,430,88
Saldo al final del año	(1,830,889)	9)

6. Partes Relacionadas

6.1 Saldos y Transacciones con Compañías y Partes Relacionadas

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

Naturalez a de la Relación	País	31 de Diciembre 2011	2010	1 de Enero 2010
<i>(US Dólares)</i>				

Por cobrar:

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

	Relacionad Ecuado			
Luis Valero Brando	a r	196,000	–	190
		196,000	–	190
Por pagar:				
	Relacionad Ecuad			
Luis Valero Brando	a or	117,915	–	–
	Relacionad Ecuad			
Minutocorp S. A.	a or	199,000	–	–
	Relacionad Ecuad			
Construdipro S. A.	a or	300,000	–	–
		616,915	–	–

La cuenta por cobrar a parte relacionada representa factura por dirección técnica sin fecha específica de vencimientos y sin interés.

Las cuentas por pagar a partes relacionadas representan préstamos efectuados a CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A., sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

Durante los años 2011 y 2010, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas:

6. Partes Relacionadas (continuación)

6.1 Saldos y Transacciones con Compañías y Partes Relacionadas (continuación)

2011	2010
	43

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

(US Dólares)

Ingresos ordinarios:

Obras en proceso	196,000	–
------------------	---------	---

Costo de ventas:

Obras en proceso	–	–
------------------	---	---

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

6.2 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 2011 y 2010 en transacciones no habituales y/o relevantes.

6.3 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 2011 y 2010, 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:

2011	2010
------	------

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

(US Dólares)

Sueldos fijos	62,400	37,200
Asesorías	200,945	67,510
Bonificación	111,546	109,384
Total	374,891	214,094

Durante los años terminados al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, el Directorio recibió pagos por asesorías, otros rubros por compensaciones, así como no se mantienen otras transacciones realizadas y que no hayan sido reveladas en sus notas.

Durante el año 2011 y 2010 no se han pagado indemnizaciones a ejecutivos y gerentes.

7. Inventarios

Al 31 de Diciembre los inventarios consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre 2011	2010	1 de Enero 2010
	(US Dólares)		
Obras en proceso	5,433,776	-	-
	5,433,776	-	-

Obras en proceso incluyen avance de obra ejecutada cuyo trabajo se encuentra en proceso de certificación por parte del cliente, su recuperación se realiza en los 120 días posteriores a la fecha del

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

estado de situación financiera que se informa.

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

8. Propiedades y Equipos

Propiedades y equipos consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre 2011	2010	1 de Enero 2010
	<i>(US Dólares)</i>		
Costo o valuación	1,124,107	844,275	579,298
Depreciación acumulada y deterioro	(280,351)	(88,777)	(135,994)
	843,756	755,498	443,304

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	Maquinari as y Equipos al Costo	Muebles y Enseres al Costo	Equipos de Computaci ón al Costo	Vehículos al Costo	Total Costo	Depreciac ión Acumulad a y Deterioro	Total
	<i>(US Dólares)</i>						
Costo o valuación:							
Saldos al 1 de Enero del 2010	355,843	14,626	23,211	185,618	579,298	(135,994)	443,304
Adiciones	205,321	-	1,500	144,675	351,496	(83,548)	267,948
Ventas y/o retiros	(44,896)	(1,010)	-	(40,613)	(86,519)	130,765	44,246
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

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO
CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Ventas y/o retiros	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	708,173	13,616	25,912	376,406	1,124,107	(280,351)	843,756

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Propiedades y Equipos (continuación)

Maquinarias y vehículos se encuentran entregados en garantía a instituciones financiera 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 11 y 12*).

9. Otros Activos

Corresponde a inversión realizada en proyecto Inmobiliario en Costa Rica, el cual no tiene plazo de vencimiento ni genera intereses. Esta inversión se encuentra respaldada por convenio de inversión entre los aportantes al proyecto.

10. Activos Intangibles

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, los activos intangibles se formaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre 2011	2010	1 de Enero 2010
	<i>(US Dólares)</i>		
Programas de computación	26,412	13,197	3,500
Amortización acumulada	(5,196)	-	-
	21,216	13,197	3,500

11. Préstamos

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO
CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Los préstamos consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre 2011	2010	1 de Enero 2010
	<i>(US Dólares)</i>		
No garantizados - al costo amortizado:			
Sobregiro bancario	-	97,647	86,418
Préstamos a terceros	530,536	-	-
Sub-total	530,536	97,647	86,418
Garantizados - al costo amortizado:			
Préstamos bancarios	2,021,081	102,296	697,748
Emisión de obligaciones al portador	1,856,600	-	-
Sub-total	3,877,681	102,296	697,748
Total	4,408,217	199,943	784,166

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Préstamos (continuación)

	31 de Diciembre 2011	2010	1 de Enero 2010
	<i>(US Dólares)</i>		
Clasificación:			
Corriente	1,213,521	199,943	766,429
No corriente	3,194,696	-	17,737
	4,408,217	199,943	784,166

Resumen de acuerdos de los préstamos:

Acreeedor	Tipo de préstamos	Tipo de amortización	Tasa efectiva		Tasa nominal		Plazo hasta	31 Diciembre	
			2011	2010	2011	2010		2011	2010
			(US Dólares)						

Sobregiros - 97,647

Préstamos a terceros:

IMPODACO	Firma	Al Vencimiento	-	-	-	-	Abril 2014	530,536	-
----------	-------	----------------	---	---	---	---	------------	---------	---

Préstamos bancarios:

Banco del Austro	Firma	Mensual	12.43 %	12.43 %	11.77 %	11.77 %	Abril 2012	3,731	10,141
Banco Bolivariano C. A.	Firma	Mensual	-	11.83 %	-	11.08 %	Dic. 2011	-	6,577
Banco Bolivariano C. A.	Firma	Mensual	-	11.83 %	-	11.08 %	Junio 2012	-	16,185
Banco Bolivariano C. A.	Firma	Mensual	-	11.83 %	-	11.08 %	Mayo 2012	-	15,329
Banco Bolivariano C. A.	Firma	Mensual	-	11.83 %	-	11.08 %	Mayo 2012	-	15,329

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

					%	%	2012		
					11.83	11.08	Agosto		
Banco Bolivariano C. A.	Firma	Mensual	-	%	-	%	2012	-	14,712
					11.83	11.08	Agosto		
Banco Bolivariano C. A.	Firma	Mensual	-	%	-	%	2011	-	24,023
					11.83	11.08	Dic.		
Banco Bolivariano C. A.	Firma	Mensual	%	-	%	-	2013	39,458	-
Banco Ecuatoriano de la					4.89	4.89	Marzo		
Vivienda	Hipotecario	Mensual	%	-	%	-	2014	700,000	-
Banco Ecuatoriano de la					6.60	6.60	Marzo		
Vivienda	Hipotecario	Mensual	%	-	%	-	2014	900,000	-
					11.20	11.20	Oct.		
Banco Pichincha	Firma	Mensual	%	-	%	-	2012	11,522	-
					9.74	9.74	Abril		
Banco Pichincha	Firma	Mensual	%	-	%	-	2012	79,159	-
					9.74	9.74	Febr.		
Banco Pichincha	Firma	Mensual	%	-	%	-	2012	287,211	-
								2,021,08	
								1	-
Emisión de obligaciones:									
					8.00		Enero	1,856,60	
Primera emisión	Obligación	Mensual	-	-	%	-	2016	0	-
								4,408,21	
								7	199,943

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO
CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

12. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

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

	31 de Diciembre		1 de
	2011	2010	Enero
	2010		
	<i>(US Dólares)</i>		
Proveedores	1,332,228	512,232	483,618
Anticipos de clientes		2,866,16	
	2,022,683	8	886,500
Beneficios sociales	154,350	184,862	246,242
Participación de trabajadores	183,002	138,161	127,473
Otras	118,520	209,290	70,912
		3,910,71	1,814,74
	3,810,783	3	5

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)*

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Los movimientos de las cuentas beneficios sociales y participación de trabajadores por los años terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010 fueron como sigue:

	Beneficios Sociales	Participación de Trabajadores
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldos al 1 de Enero del 2010	246,242	127,473
Provisiones	314,562	138,161
Pagos	(375,942)	(127,473)
Saldos al 31 de Diciembre del 2010	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

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

13. Impuestos

13.1 Activos y Pasivos por Impuesto Corriente

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

	31 de Diciembre		1 de Enero
	2011	2010	2010
	<i>(US Dólares)</i>		
Activos por impuestos corrientes:			
Impuesto al valor agregado de IVA	202,696	-	197,773
Retenciones en la fuente	77,168	-	4,824
	<u>279,864</u>	<u>-</u>	<u>202,597</u>
Pasivos por impuestos corrientes:			
Impuesto a la renta por pagar	-	28,302	-
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	349,608	288,778	101,622
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	89,921	50,870	10,126
	<u>439,529</u>	<u>367,950</u>	<u>111,748</u>

Al 31 de Diciembre del 2011, retenciones en la fuente del impuesto a la renta representan créditos tributarios por pagos en exceso no compensados de los años 2011.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO
CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Los movimientos de la cuenta “impuesto a la renta por pagar” por los años terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010 fueron como sigue:

	2011	2010
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	28,302	–
Provisión con cargo a resultados	276,423	214,938
		(186,63
Pagos	(304,725)	6)
Saldo al final del año	–	28,302

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

13. Impuestos (continuación)

13.2. Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados

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

	2011	2010
	<i>(US Dólares)</i>	
Gasto del impuesto corriente	276,423	214,938
Gasto del impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	-	-
	276,423	214,938

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

	2011	2010
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de impuesto a la renta	1,037,010	782,913
Más (menos) partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	571,004	686,388
Deducciones especiales derivadas del COPCI		
Deducción por incremento neto de empleados	(456,250)	(405,077)
Utilidad grabable	1,151,764	1,064,224
Utilidad a reinvertir	-	511,178
Tasa de impuesto	-	15%
	-	76,677
Utilidades que no se reinvierten	1,151,764	553,046
Tasa de impuesto a la renta	24%	25%
	276,423	138,261

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Impuesto a la renta por pagar

276,423	214,938
----------------	---------

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 24% (25% en el 2010.) En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 14% (15% en el 2010) 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 24% (25% en el 2010) del resto de las utilidades sobre la base imponible.

13. Impuestos (continuación)

13.2. 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

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, se reduce de manera progresiva de la siguiente manera:

Año 2012	23%
Año 2013 en adelante	22%

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

- Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO
CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

13.3. Saldos del Impuesto Diferido

Los movimientos por impuestos diferidos fueron como sigue:

13. Impuestos (continuación)

13.3. Saldos del Impuesto Diferido (continuación)

	31 de Diciembre	
	2011	2010
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio y final del año	349,187	349,187

13.4 Tasa Efectiva

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, las tasas efectivas de impuesto fueron:

	2011	2010
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de provisión para impuesto a la	1,037,010	782,913

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

renta		
Impuesto a la renta corriente	276,423	214,938
Tasa efectiva de impuesto	26.66%	27.45%

Durante el año 2011 y 2010, el cambio en la tasa efectiva de impuesto fue como sigue:

Tasa impositiva legal	24.00%	25.00%
Aumento por ingresos exentos y deducciones adicionales	2.66%	2.45%
Tasa impositiva efectiva	26.66%	27.45%

13.5 Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción

13.5.1 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 el cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

13. Impuestos (continuación)

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

13.5.2 Impuesto a la Renta y Anticipo

Para el cálculo del impuesto a la renta, serán deducibles los siguientes rubros:

- Se limita la deducción de los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos y cuyo avalúo a la fecha de adquisición, supere los US\$35,000, no será deducible el gasto sobre el exceso.
- Exoneración del cálculo y pago del anticipo de impuesto a la renta a los contribuyentes que se dediquen exclusivamente a las actividades de la producción y cultivo de banano.
- En el caso en que el contribuyente tenga actividades adicionales a la producción y cultivo de banano, para efectos del cálculo del anticipo de impuesto a la renta, no considerarán los ingresos, costos y gastos, relacionados con la producción y cultivo de los mismos.

13.5.3 Impuesto al Valor Agregado (IVA)

Estarán gravados con tarifa 0% los vehículos híbridos o eléctricos cuya base sea de hasta US\$35,000; sobre este valor, gravarán con 12% de IVA.

13.5.4 Impuestos Ambientales

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

- Se creó el Impuesto Ambiental a la Contaminación Vehicular (IACV) que gravará a la contaminación del ambiente por el uso de vehículos motorizados de transporte terrestre. La base imponible para el cálculo de este impuesto corresponde al cilindraje que tiene el motor del vehículo a las tarifas que constan en la Ley.
- Se creó el Impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables que gravará US\$0.02 por cada botella plástica no retornable embotellada. En el caso de bebidas importadas gravará al momento de la desaduanización.

13. Impuestos (continuación)

13.5.5 Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

- Se incrementa la tarifa del ISD al 5%.
- Se incluyó como hecho generador del impuesto:
 - Todo pago efectuado desde el exterior, aún cuando los pagos no se hagan por remesas o transferencias sino con recursos

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de tercero.

- Exportaciones de bienes o servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- Se incluyó dentro de las exoneraciones del ISD, los 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 ISD podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación de 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 que establezca el comité de política tributaria.

14. Obligación por Beneficios Definidos

La obligación por beneficios definidos consistía de lo siguiente:

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO
CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

	31 de Diciembre		1 de Enero
	2011	2010	2010
	<i>(US Dólares)</i>		
Jubilación patronal	49,257	-	-
	49,257	-	-

14. Obligación por Beneficios Definidos (continuación)

14.1 Jubilación Patronal

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fue como sigue:

	2011	2010
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	-	-
Costo de los servicios del período corriente	49,257	-
Saldo al fin del año	49,257	-

Los importes reconocidos en los resultados respecto a dichos planes de beneficios definidos fueron los siguientes:

	2011	2010
	<i>(US Dólares)</i>	
Costo actual del servicio	49,257	-
Intereses sobre la obligación	-	-

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

49,257	-
---------------	----------

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

Al 1 de Enero y Diciembre 31 del 2010, la Compañía no registró ninguna obligación debido a que los trabajadores tienen una rotación alta de 90 días promedio y no existe obligación, que registren en esa fecha, sin embargo al 31 de Diciembre del 2011 registró una provisión estimada a esa fecha.

15. Instrumentos Financieros

15.1 Gestión de Riesgos Financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, corresponde a financiamiento con instituciones financieras locales privadas y públicas, adicionalmente la Compañía emitió obligaciones a largo plazo en el mercado de valores con la finalidad de cancelar pasivos financieros y obtener capital de trabajo, incluyen también las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. La Compañía cuenta con deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

15. Instrumentos Financieros (continuación)

15.1 Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

Riesgo País

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran dos tipos de riesgo: el riesgo de tasas de interés y el riesgo de tasas de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

15.1.1 Riesgo en las Tasas de Interés

Al 31 de diciembre de 2011, la Compañía mantenía financiamiento con entidades financieras. Los flujos de caja operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la gerencia,

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

15.1.2 Riesgo de Tipo de Cambio

El riesgo de tasas de cambio es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en las tasas de cambio. Las principales operaciones de la Compañía se realizan en dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no existe efectos de variaciones de tipo de cambio en los estados financieros.

15. Instrumentos Financieros (continuación)

15.1.3 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

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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 2011, la gerencia ha estimado que el monto máximo de riesgo crediticio al que se encuentra expuesta la Compañía asciende aproximadamente a 5,398 millones al 31 de diciembre de 2010, el cual representa el valor en libros de los activos financieros (bancos, deudores comerciales y cuentas por cobrar relacionadas).

15.1.4 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 siguiente cuadro muestra el vencimiento de las obligaciones contraídas por la Compañía a la fecha de cada balance y los importes a desembolsar a su vencimiento:

	En menos de 1 mes	Más de 1 mes y menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 12 meses	Mayor a 1 año	Total
Al 31 de Diciembre de 2011						
Proveedores y otras cuentas por pagar	2,028,876	183,002			579,794	2,791,671
Cuentas por pagar a relacionadas	616,915				0	616,915

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Obligaciones con Instituciones financieras	0	436,831	55,759	198,768	1,345,472	2,036,831
Obligaciones emitidas	50,000	66,038	146,875	275,000	1,318,688	1,856,600
	<u>2,695,791</u>	<u>685,870</u>	<u>202,634</u>	<u>473,768</u>	<u>3,243,953</u>	<u>7,302,017</u>
Al 31 de Diciembre de 2010						
Proveedores y otras cuentas por pagar	1,274,333	138,161				1,412,495
Cuentas por pagar a relacionadas	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con Instituciones financieras	97,648	10,141	92,155			199,944
	<u>1,371,981</u>	<u>148,302</u>	<u>92,155</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,612,439</u>

15. Instrumentos Financieros (continuación)

15.1.5 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:

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

Mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

A Diciembre 31 del 2011 la Compañía emitió obligaciones en el Mercado 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 Humphreys.

16. Categorías de Instrumentos Financieros

Los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía son como sigue:

	31 de Diciembre		1 de
	2011	2010	Enero
			2010
	<i>(US Dólares)</i>		
Activos financieros:			
Costo amortizado:			
Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo	3,491,953	2,298,686	1,383,923
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2,443,174	4,037,978	2,850,370
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	196,000	–	190
		6,336,66	
	6,131,127	4	4,234,483

Pasivos financieros:

Costo amortizado:			
Préstamos	4,408,217	199,943	784,166
Acreedores comerciales y otras cuentas por	3,810,783	3,910,713	1,814,745

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

pagar			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	616,915	-	-
	<u>8,835,915</u>	<u>4,110,656</u>	<u>2,598,911</u>

17. Patrimonio

17.1 Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2011, el capital pagado consiste de 1.200.000 (600.000 en el 2010) acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00, totalmente suscritas y pagadas.

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 (US\$599,200 en el 2010) 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.

17.2 Utilidades Retenidas

Al 1 de Enero y al 31 de Diciembre del 2010, se reconocieron ajustes en utilidades retenidas de US\$596,022, resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF (*Ver Nota 3.1.1*).

18. Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la Compañía fueron como sigue:

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO
CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

	2011	2010
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos provenientes de los contratos de construcción	21,845,931	17,085,856
Ingresos provenientes de servicios	7,089,100	796,846
		2,256,67
Ingresos provenientes de arriendos	286,946	3
	29,191,977	20,139,375

19. Gastos de Administración

Los gastos de administración consisten de lo siguiente:

2011	2010
-------------	-------------

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO
CONSTRUVALERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos y beneficios sociales	256,828	212,811
Depreciaciones	205,576	47,102
Provisión para cuentas dudosas	400,000	663,304
Mantenimiento y reparaciones	144,380	5,494
Participación a trabajadores	183,002	138,161
Impuestos y contribuciones	69,969	15,054
Honorarios profesionales y comisiones	6,500	65,447
Gestión	39,090	53,575
Servicios básicos	36,881	41,461
Arriendos	45,500	18,900
Legales	55,608	-
Viajes	687	1,312
Otros	164,088	377,651
	1,608,109	1,640,272

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

Entre el 31 de Diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (30 de Abril del 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.