

CONSTRUCCIDENTE S.A.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2013

Febrero 28, 2014

ABREVIATURAS:

NIF = Normas Internacionales de Información Financiera
NIC = Normas Internacionales de Contabilidad
IASB = Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
CONSTRUCCIDENTE S.A.:

Introducción

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de CONSTRUCCIDENTE S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, y los correspondientes estados de resultado, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros. Los estados financieros de CONSTRUCCIDENTE S.A. al 31 de diciembre de 2012, fueron auditados por otro auditor cuyo informe de fecha abril 12 de 2013, contiene una opinión sin salvedad sobre dichos estados financieros.

Responsabilidad de la Administración de CONSTRUCCIDENTE S.A. sobre los estados financieros

2. La Administración de CONSTRUCCIDENTE S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionando y aplicando las políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico donde opera la Compañía.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los

estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar nuestra opinión.

Opinión del Auditor

4. En nuestra opinión, los referidos estados financieros se presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de CONSTRUCCIONES S.A. al 31 de diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asuntos que requieren énfasis

5. Tal como se menciona la nota 1, en el Registro Oficial No. 146 publicado en diciembre 18 del 2013, se emitió la Resolución No. SC.DSC.G.13.014 de la Superintendencia de Compañías, en la cual se expide el Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividades inmobiliarias, en cualesquiera de sus fases. Este reglamento contiene disposiciones relacionadas con permisos y autorizaciones, presupuestos de egresos y gastos, unidades inmobiliarias y recursos dinerarios.

6. Los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que la Compañía continuará operando como negocio en marcha. Como está indicado en la nota 1, existen situaciones que pudieran afectar la habilidad de la Compañía para continuar operando como negocio en marcha. Los estados financieros no incluyen ajustes que pudieran resultar de la resolución de esta incertidumbre.

Imarfawet

SC-RNAE-2-698
Febrero 28, 2014
Guayaquil-Ecuador

Pablo Marín A.
Socio
Registro # 31936

CONSTRUCCIDENTE S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

ACTIVOS	Notas	2013	2012
CORRIENTES:			
Efectivo	6	7,651	73,753
Cuentas por cobrar comerciales	7	3,472,316	418,134
Cuentas por cobrar relacionadas	16	18,110	37,660
Inventarios			17,856
Otros activos corrientes	8		1,300,202
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		3,498,077	1,847,605
NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos	9	175,807	212,403
Activo intangible		3,856	
Cuentas por cobrar a terceros	15	38,044	
Activos por impuestos diferidos	20	663	68
Inversiones		800	
Otros activos no corrientes		2,300	2,300
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		221,470	214,771
TOTAL DE ACTIVOS		3,719,547	2,062,376

Ver notas a los estados financieros

Ing. Wilson López Flores
Gerente General

CPA. Miriam Matías
Contadora General

CONSTRUCCIDENTE S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

PASIVOS Y PATRIMONIO		Notas	2013	2012
PASIVOS CORRIENTES:				
Cuentas por pagar comerciales	10		1,528,842	1,469,112
Vencimiento corriente de obligaciones bancarias	11		29,051	8,798
Obligaciones a corto plazo por beneficios a los empleados	12		23,283	18,300
Otros pasivos corrientes	13		1,342,592	
TOTAL PASIVOS CORRIENTES			2,923,768	1,496,210
PASIVOS NO CORRIENTES:				
(Obligaciones bancarias a largo plazo)	11		7,141	7,042
Obligaciones a largo plazo por beneficios a los empleados	14		3,510	297
Cuentas por pagar a terceros	15		540,640	521,262
Cuentas por pagar relacionadas	16		217,246	1,400
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES			768,537	530,001
TOTAL DE PASIVOS			3,692,305	2,026,211
PATRIMONIO				
Capital	17		800	800
Otros resultados integrales	18		(2,186)	
Resultados acumulados	18		28,628	35,365
TOTAL DE PATRIMONIO			27,242	36,165
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO			3,719,547	2,062,376

Ver notas a los estados financieros

Ing. Wilson López Flores
Gerente General

CPA. Miriam Matías
Contadora General

CONSTRUCCIDENTE S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

	Notas	2013	2012
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		9,685,248	7,287,810
COSTO DE VENTAS		(8,615,731)	(6,830,734)
GANANCIA BRUTA		1,069,517	457,076
Gastos de administración	19	(996,718)	(390,643)
Utilidad en operación		72,799	66,433
Otros ingresos (gastos), neto		11,203	(1,599)
Gastos financieros		(10,630)	(8,905)
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuestos a las ganancias		73,372	55,929
Participación de trabajadores	20	(10,745)	(8,389)
Utilidad antes de impuestos a las ganancias		62,627	47,540
Impuestos a las ganancias	21	(49,913)	(11,946)
Utilidad del periodo		12,714	35,594
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Pérdidas actuariales por planes de beneficios definidos		(1,737)	
Resultado integral total del periodo		10,977	35,594

Ver notas a los estados financieros

Ing. Wilson López Flores
Gerente General

CPA. Miriam Matías
Contadora General

CONSTRUCCIDENTE S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

Resultados acumulados				
Capital	Otros resultados integrales	Por aplicación de las NIIF	Resultados	Total
800	(229)			571
Cambios:				
Utilidad del periodo				
800			35,594	35,594
DICIEMBRE 31 DEL 2012				
Corrección de errores de años anteriores por:				
Inventarios				
Beneficios a empleados				
Impuestos diferidos, nota 21				
Cambios:				
Transferencia, nota 18				
Utilidad del periodo				
Otros resultado integral:				
Pérdidas actuariales por planes de beneficios definidos no reconocidos, nota 14				
Pérdidas actuariales por planes de beneficios definidos				
	(449)			(449)
DICIEMBRE 31 DEL 2013				
800	(2,186)		28,628	27,242

Ver notas a los estados financieros

Ing. Wilson López Flores
(Gerente General)

CPA. Miriam Matías
(Contadora General)

CONSTRUOCIDENTE S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

2013	2012
Flujos de efectivo en actividades de operación	
Cobros a clientes	6,672,677
Pagos a proveedores, empleados y otros	(8,312,717)
Intereses pagados	(10,630)
Impuestos a las ganancias pagados	(11,946)
Otros ingresos (gastos), neto	12,469
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(1,650,147)
Flujos de efectivo en actividades de inversión	
Inversión en asociadas	(600)
Venta de propiedades y equipo	10,446
Adquisiciones de propiedades y equipo	(1,150)
Compras de activos intangibles	(4,325)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	4,371
Flujos de efectivo en actividades de financiación	
Préstamos recibidos de terceros	1,342,592
Obligaciones bancarias	20,352
Cobros con compañías y partes relacionadas	235,396
Pagos y cobros a terceros	(18,666)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	1,579,674
(Disminución) incremento neto de efectivo durante el periodo	(66,102)
Efectivo al inicio del periodo	73,753
Efectivo al final del periodo	7,651

(CONTINUA)

Ver notas a los estados financieros

Ing. Wilson López Flores
Gerente General

CPA. Miriam Matías
Contadora General

CONSTRUOCIENTE S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)
(CONTINUACIÓN)

2013	2012	Conciliación entre la utilidad del periodo y los flujos de efectivo neto proveniente de actividades de operación	
Utilidad del periodo	12,714	35,594	
Ajuste por partidas distintas al efectivo:			
Depreciación y amortización	26,302	14,164	
Provisión por deterioro de cuentas por cobrar comerciales	241		
Provisiones para jubilación patronal y desahucio	1,027		
Impuestos diferidos	(511)		
Impuesto a las ganancias que no requirió desembolso de efectivo	37,967		
Participación de trabajadores que no requirió desembolso de efectivo	2,356		
Pérdida en venta de propiedades y equipos	1,466		
Inversión en asociadas	(200)		
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales	(3,054,423)	(274,642)	
Inventarios		(17,856)	
Otros activos no corrientes	1,300,202	(266,086)	
Cuentas por pagar comerciales	21,763	290,648	
Beneficios a empleados a corto plazo	949	17,856	
Total ajustes	(1,662,861)	(235,916)	
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(1,650,147)	(200,322)	

Ver notas a los estados financieros

Ing. Wilson López Flores
Gerente General

CPA. Miriam Matías
Contadora General

CONSTRUCCIDENTE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

I. INFORMACIÓN GENERAL

CONSTRUCCIDENTE S.A., con RUC 0992668253001 fue constituida mediante escritura pública el 26 de mayo del 2010 en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, aprobada por el Subdirector Jurídico de Compañías de la Superintendencia de Compañías de Guayaquil según Resolución No. SC/JD/C.G./10.0003602 e inscrita en el Registro Mercantil el 03 de junio del 2010 con un plazo de duración de cincuenta años. La Compañía está ubicada en la Provincia del Guayas, en la ciudadela Kennedy Norte.

Su objeto principal es la construcción de obra civil.

En el Registro Oficial No. 146 publicado en diciembre 18 del 2013, se emitió la Resolución No. SC/JDSC/G.13.014 de la Superintendencia de Compañías, en la cual se expide el Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividades inmobiliarias, en cualesquiera de sus fases, esto es, la promoción, construcción, comercialización u otras; el cual entre otros aspectos establece:

- i) Obtención de permisos y autorizaciones por parte de los organismos competentes del terreno donde se realizará el proyecto.
- ii) Contar con presupuestos de ingresos y gastos del proyecto, considerando como ingresos los recibidos a través de inversión propia, préstamos o créditos y del valor negociado en las promesas de compraventa.
- iii) Las unidades inmobiliarias deberán ser edificadas dentro de los plazos establecidos y se suscribirán a través de escrituras públicas para formalizar las transferencias de dominio a favor de los propietarios compradores.
- iv) Los recursos dinerarios provenientes de promesas de compraventa deberán constituir de forma previa a su celebración un encargo fiduciario para que una Administradora de Fondos y Fideicomisos administre dichos recursos, los cuales se entregarán al constituyente únicamente cuando se haya verificado el punto de equilibrio para la construcción del proyecto.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que la Compañía continuará operando como negocio en marcha, los cuales prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal de los negocios. Durante el año 2013, la Compañía ha experimentado una difícil situación financiera y sus resultados operacionales se han visto afectados principalmente por lo siguiente:

- Flujos de efectivo negativos recurrentes en actividades de operación durante los años 2013 y 2012.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere el uso de estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que supuestos y estimados son significativos para la elaboración de los estados financieros.

Los presentes estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las mismas que ha sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reserva de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

- Incrementar el patrimonio de la Compañía vía nuevos aportes a fin de mantener una adecuada relación entre patrimonio versus activos.
 - Recuperar la cuenta por cobrar a una compañía relacionada por US\$3,005,975 a fin de generar liquidez y financiar las operaciones nuevas.
 - Proceder con la ejecución de la segunda etapa de Ciudad Olimpo y Altamar, de acuerdo con contratos suscritos con una compañía relacionada y cuyos flujos para los avances de obras provendrán si fuera el caso de las empresas del Grupo.
- La Administración de la CONSTRUCCIDENTE S.A. es de la opinión que la Compañía continuará operando como negocio en marcha, para lo cual durante el año 2014 prevé lo siguiente:
- Los asuntos antes mencionados resultan en dudas sustanciales sobre la habilidad de la Compañía para continuar operando como negocio en marcha.
- En relación con las cuentas patrimoniales, el efecto de los cambios que podrían ser requeridos. Los efectos legales sobre la situación patrimonial de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 y por el año terminado en esa fecha de los procedimientos requeridos para la liquidación indicada precedentemente, no son factibles de ser determinados a la fecha.
 - En relación con los pasivos, los importes que podrían ser requeridos como consecuencia de reclamos o contingencias o los cambios que podrían ser requeridos respecto de su grado de prioridad y vencimiento.
 - En relación con los activos, su valor de realización sobre bases de liquidación o su disponibilidad para cancelar pasivos.
- Estos estados financieros no prevén la presentación, principalmente de los siguientes aspectos:
- Patrimonio de la Compañía del 1% y 2% sobre el total de sus activos.
 - Incremento de préstamos a corto plazo con terceros

Estos estados financieros están presentados en dólares estadounidenses completos.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se resumen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

Efectivo – Representan el efectivo disponible en caja y fondos mantenidos en tres cuentas bancarias medidos a su valor nominal.

Activos y pasivos financieros –

• Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en la categoría de "cuentas por cobrar" y los pasivos financieros se clasifican en "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

✓ **Cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir desde la fecha del estado de situación financiera.

✓ **Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por los valores adeudados a proveedores, anticipos de clientes, cuentas por pagar relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

• Reconocimiento y medición inicial y posterior

a) Reconocimiento

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, es decir cuando se compromete a comprar el activo o pagar el pasivo.

b) Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo.

c) Medición posterior

Cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro, en los casos aplicables. La Compañía presenta principalmente las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

i) **Cuentas por cobrar comerciales y compañías relacionadas:** Corresponden a los montos adeudados por los conceptos descritos en las notas 7 y 16. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifica como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

ii) **Otras cuentas por cobrar:** corresponden principalmente a anticipos a proveedores que se liquidan en el corto plazo, por lo tanto su valor en libros no difiere significativamente de su costo amortizado.

Otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

i) **Proveedores:** son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores y otros en el curso normal del negocio.

ii) **Anticipos de clientes:** representan fondos recibidos y pendientes de liquidación para la construcción de obras de ingeniería e infraestructura de un proyecto inmobiliario.

iii) **Obligaciones con instituciones bancarias:** Las deudas bancarias se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

iv) **Otras cuentas por pagar:** representan otros pasivos corrientes relacionados con fondos recibidos de terceros.

• Deterioro de activos financieros

La compañía evalúa al final de cada periodo la existencia de evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus activos financieros cuando existe evidencia objetiva de no ser capaz de cobrar todos los importes que se le adeuden, como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo ("eventos de pérdidas") que tienen un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros, que pueden ser estimados contablemente.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor o emisor que podría obligar a la Compañía a otorgar concesiones al deudor o emisor, el incumplimiento significativo del contrato, el incumplimiento de pagos o mora en el pago de intereses o del

principal, la probabilidad de que el deudor medible entre en quiebra o reorganización financiera y/o información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros, se consideran indicadores de que los activos financieros se han deteriorado.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras que no se han incurrido) descontados a la tasa de interés efectiva del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales.

• **Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

Propiedades y equipos – Las propiedades y equipos están medidos en su reconocimiento inicial al costo histórico. El costo histórico incluye valores que son directamente atribuibles a la adquisición del bien. Las propiedades y equipos, tras su reconocimiento inicial, están medidos al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

Los costos del mantenimiento diario de un elemento de propiedades y equipos se contabilizan en los resultados del periodo en el que incurra en dichos costos.

La depreciación de las propiedades y equipos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas:

Clases de activos	
Maquinarias y equipos	10 años
Vehículos	5 años
Muebles de oficina	10 años
Equipos de computación	3 años
Vida útil	

El valor residual, método de depreciación y la vida útil de los activos se revisan y se ajustan si es necesario, en cada cierre del periodo.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Impuestos a las ganancias – El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base a estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicando el método de Costo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 7% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

a) **Provisiones para jubilación patronal y desahucio:** la Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años completos de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

• Beneficios de largo plazo

c) **Decimotercera y decimocuarta remuneración:** se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

b) **Vacaciones:** se registra al costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

a) **Participación de trabajadores:** es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente y se registra con cargo a los resultados del periodo.

• **Beneficios de corto plazo** – se registran en el rubro de obligaciones a empílicos a corto plazo de los estados de situación financiera y corresponden principalmente a:

Beneficios a los empílicos –

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal 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 la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

Las ganancias o pérdidas por planes de beneficios definidos (Jubilación Patronal y Desahucio) se incluyen en el estado de resultado integral bajo la descripción de otro resultado integral.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias – Los ingresos de actividades ordinarias derivados de los contratos de construcción se reconocen de acuerdo con el método del porcentaje de realización, tomando como referencia el porcentaje de costos del contrato incurridos a la fecha en que se informa en relación con el costo total estimado de cada contrato.

Bajo el método del porcentaje de realización, los ingresos y costos del contrato se reconocen como tales, en el resultado del periodo, a lo largo de los periodos contables en los que se lleve a cabo la ejecución del contrato.

Si el resultado de un contrato de construcción no puede calcularse con precisión, los ingresos de actividades ordinarias del contrato se reconocen en relación con los costos incurridos del contrato que probablemente puedan recuperarse.

Cuando sea probable que los costos totales del contrato vayan a exceder los ingresos de actividades ordinarias totales del contrato, las pérdidas esperadas se reconocen inmediatamente como un gasto.

Costos por préstamos – Los costos por préstamos generales y específicos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, se añaden al costo de los mismos, hasta que estos activos estén listos para ser usados de acuerdo con la forma prevista por la gerencia o para ser vendidos. El resto de los costos por préstamos se reconoce en los resultados del periodo en el que se incurre.

Gastos – Los gastos son contabilizados sobre la base del devengado en el periodo contable correspondiente.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Provisión por deterioro de activos financieros (deudores comerciales).
- La estimación de vidas útiles, valor residual y métodos de depreciación y amortización de las propiedades y equipos y activos intangibles respectivamente.

- Provisiones por beneficios a empleados: las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio se efectúa con base en estudios actuariales practicados por profesionales independientes.
- Impuesto a la renta diferido: la Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de sus activos (fundamentalmente efectos de la adopción de la NIIF), se recuperaran en periodos económicos futuros.

5. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Año terminado Diciembre 31	2011	2012	2013
Variación porcentual	5	4	3

6. EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, bancos representan fondos mantenidos en tres cuentas corrientes con bancos locales.

	2013	2012
Caja	900	2,200
Bancos	6,751	71,553
Total	7,651	73,753
	U.S. dólares	U.S. dólares

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

	2013	2012
Comerciales (1)	3,030,056	147,581
Anticipos a proveedores (2)	184,694	92,965
Créditos tributarios en impuesto a la renta	169,393	77,030
Créditos tributarios por impuesto al valor agregado	80,124	96,904
Empleados	3,573	1,300
Otras cuentas por cobrar	4,717	2,353
Total	3,472,557	418,134
Provisión para cuentas incobrables	(241)	
Neto	3,472,316	418,134
	U.S. dólares	U.S. dólares

(1) Al 31 de diciembre del 2013, incluye principalmente US\$3,005,975 que corresponden a saldos por cobrar a Ambienza S.A., producto de la facturación de los Proyectos Inmobiliarios Altamar I y Altamar II por US\$2,914,222 y US\$91,753 respectivamente, cuyo vencimiento está dentro de las condiciones normales de crédito y no generan intereses.

(2) Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, corresponde a desembolsos entregados a varios proveedores para la ejecución de los Proyectos Inmobiliarios, los mismos que se liquidaran durante los próximos 12 meses.

8. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012, representan costos directamente relacionados con los contratos de construcción mantenidos con Ambienza S.A. de los Proyectos Inmobiliarios Altamar I y Altamar II por US\$1,220,751 y US\$79,451, los cuales fueron liquidados durante el año 2013.

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	2013	2012
Maquinarias	173,136	185,346
Vehículos	29,964	29,964
Muebles de oficina	10,742	10,742
Equipos de computación	515	515
Total	214,357	226,567
Depreciación acumulada	(38,550)	(14,164)
Neto	175,807	212,403

El movimiento de propiedades y equipos al 31 de diciembre, es el siguiente:

	2013	2012
Saldo al inicio del año	212,403	212,403
Adquisiciones	1,150	226,567
Ventas	(11,913)	(14,164)
Depreciación	(25,833)	
Saldo al fin del año	175,807	212,403

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

	2013	2012
Proveedores (1)	778,909	631,716
Anticipos de clientes (2)	612,404	772,500
Retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado	52,952	48,445
Impuesto a las ganancias corriente, nota 20	50,430	11,946
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)	4,147	4,338
Otras cuentas por pagar	167	167
Total	1,528,842	1,469,112

(1) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, no generan intereses y las mismas cuentan con vencimientos que se encuentran dentro de las condiciones normales de créditos.

(2) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, representan fondos recibidos y pendientes de liquidación para la prestación de servicios de diseño, estudio del anteproyecto y proyecto definitivo del plan maestro y urbanización del Proyecto Inmobiliario Nova Terra. Estos valores son liquidados con la contraprestación de los servicios contratados.

11. OBLIGACIONES BANCARIAS VENCIMIENTO CORRIENTE Y A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2013, incluyen: i) US\$33,790 por préstamo bancario otorgado por un banco local en septiembre del 2013 con vencimiento hasta marzo del 2015 e interés anual del 11.23%, cuyo monto original del crédito ascendió a US\$40,000 con dividendos mensuales de US\$2,425 el cual incluye capital e intereses y; ii) US\$2,402 correspondiente a dos dividendos de un préstamo bancario con un banco local.

12. OBLIGACIONES A CORTO PLAZO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	2013	2012
Participación de utilidades	10,745	8,389
Vacaciones	6,414	4,225
Décimacuarta remuneración	4,756	4,114
Décimatercera remuneración	1,368	1,572
Total	23,283	18,300

Al 31 de diciembre del 2013, representamos préstamos otorgados desde marzo hasta diciembre del 2013 por una persona natural, con tasas de interés anual desde el 30% al 36% y con vencimiento hasta abril del 2015.

13. OTROS PASIVOS CORRIENTES

14. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	2013	2012
Desahucio	498	.. . U.S. dólares .. .
Jubilación Patronal	3,012	297
Total	3,510	297

El movimiento de las provisiones para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre es como sigue:

	2013	2012
Desahucio	.. . U.S. dólares .. .	.. . U.S. dólares .. .
Jubilación Patronal	297	297
Saldo al inicio del año	498	3,012
Pérdidas (ganancias) actuariales	84	365
Provisiones del año	188	839
Pérdidas actuariales	226	1,511
Saldo al fin del año	498	3,012

15. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A TERCEROS

	2013	2012
Cuentas por cobrar a largo plazo:		
Plasindur S.A.	20,435	.. . U.S. dólares .. .
Construcomp S.A.	14,011	
International Solutions Vinagre S.A.	3,598	
Subtotal	38,044	
Cuentas por pagar a largo plazo:		
Futicontrae S.A.	359,960	359,960
Construsome S.A.	137,994	161,302
Bezpa S.A.	42,686	
Subtotal	540,640	521,262

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, representan valores por cobrar y pagar a seis compañías locales provenientes principalmente del año 2012, los cuales no tienen vencimiento establecido y no devengan ni generan intereses.

16. SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un detalle de los saldos pendientes de cobro y pago al 31 de diciembre de 2013 y 2012, con compañías y partes relacionadas:

	2013	2012
	U.S. dólares	U.S. dólares
Cuentas por cobrar a corto plazo	18,110	5,000
Medcrosa S.A.		32,660
Operating S.A.		37,660
Subtotal	18,110	37,660
Cuentas por pagar a largo plazo	(86,067)	(1,400)
Victor Ferretti Cordovez		
Victor Ferretti Ugarde	(75,991)	
Operating S.A.	(55,188)	
Subtotal	(217,246)	(1,400)
Neto	(199,136)	(36,260)

Los saldos por cobrar y pagar a compañías y partes relacionadas no devengan ni generen intereses y no tienen plazos definidos de cobro y/o pago, a excepción de la cuenta por cobrar a Medcrosa S.A. sobre el cual la Administración espera recuperar en el corto plazo.

17. CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el capital social está constituido por 800 acciones de valor nominal unitario de US\$1 cada una; todas ordinarias y nominativas.

18. OTROS RESULTADOS INTEGRALES Y RESULTADOS ACUMULADOS

Otros resultados integrales – Corresponden a pérdidas actuariales en planes de beneficios definidos reconocidas con el fin de que los activos netos o pasivos reconocidos en el estado de situación financiera reflejen el valor total del déficit o superávit del plan.

Resultados acumulados – Por aplicación de las “NIIF” – Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta “Por aplicación de las “NIIF”, que generaron un saldo deudor, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere. Al 31 de diciembre del 2013, el saldo deudor por US\$229 de esta cuenta fue absorbido por los resultados acumulados.

19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Un resumen de los gastos de administración al 31 de diciembre, es como sigue:

	2013	2012
Pagos de otros bienes y servicios	602,226	353,775
Beneficios a empleados a corto plazo	267,553	9,249
Honorarios profesionales	45,712	14,164
Depreciación y amortización	26,302	4,512
Arrendos	20,700	1,349
Impuestos, contribuciones y otros	16,120	7,219
Mantenimientos y reparaciones	12,783	375
Servicios públicos	4,054	
Provisiones para jubilación patronal y desalucio	1,027	
Provisión por deterioro de cuentas por cobrar comerciales	241	
Total	996,718	390,643

20. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la compañía en un 15% aplicable a las utilidades líquidas. Los movimientos de la provisión para participación de trabajadores fueron como sigue:

	2013	2012
Saldo al inicio del año	8,389	8,389
Provisión del año	10,745	
Pagos efectuados	(8,389)	
Saldo al fin del año	10,745	8,389

21. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

La composición de impuestos a las ganancias (corriente y diferido) en los estados de resultados integrales es la siguiente:

	2013	2012
Impuesto a la renta corriente	50,430	11,946
Impuesto a la renta diferido:		
Generación de impuesto por diferencias temporales	(517)	
Gastos de impuestos a las ganancias	49,913	11,946

a) Impuesto corriente

Conciliación tributaria.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta del año 2013 y 2012, se calcula en un 22% y 23% respectivamente sobre las utilidades sujetas a distribución. Los dividendos en efectivo que se declaran o distribuyan a favor de accionistas nacionales se encuentran sujetos a retención adicional. A continuación se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre:

2013	2012	U.S. dólares
Utilidad según estados financieros, neta de participación a trabajadores	62,627	47,540
Más:		
Gastos no deducibles	25,288	4,399
Componentes de otro resultado integral	(1,737)	
Base tributaria	86,178	51,939
Tasa impositiva	22%	23%
Impuesto a la renta corriente	18,959	11,946
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente (Impuesto a las ganancias)	50,430	7,794
Impuesto a las ganancias por pagar	50,430	11,946

Las disposiciones tributarias vigentes, establecen entre otros aspectos que si el impuesto a la renta del año es menor que el anticipo calculado, dicho anticipo se convierte en un impuesto mínimo por pagar a Administración Tributaria.

b) Impuesto diferido:

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, representan el efecto impositivo del 22% y 23% respectivamente, de gastos reconocidos en los resultados del periodo y que no serán deducibles fiscalmente hasta que estas cumplan con los criterios establecidos en las disposiciones tributarias vigentes.

El movimiento de la cuenta activo por impuesto diferido por los años terminados al 31 de diciembre es como sigue:

2013	2012	U.S. dólares
Saldo al inicio del año	68	
Corrección de errores de años anteriores	84	
Credito a resultados por impuestos diferidos	517	
Efecto por variación de tasas	(6)	
Saldo al fin del año	663	68

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias desde la fecha de constitución de la Compañía el año 2010 y se encuentran abiertas para su revisión de acuerdo con disposiciones legales desde los años 2011, 2012 y 2013, sobre las cuales podrían surgir diferencias de criterio con el Servicio de Rentas Internas en cuanto al tratamiento fiscal sobre los ingresos y gastos de la Compañía.

22. COMPROMISOS

(i) Contrato de obra civil del Proyecto Inmobiliario "Ciudad Olimpo" Etapa 1-A: Durante los años 2011 hasta el 2013, la Compañía suscribió tres contratos de obra civil con AmbienSA S.A., para la realización de obras de infraestructura y construcción de 394 unidades de viviendas dentro del proyecto urbano denominado "Ciudad Olimpo" en su Etapa 1-A, por un total de US\$13,469,161. Al 31 de diciembre del 2013, de acuerdo a informes de fiscalización emitidos al Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) el porcentaje de ejecución del proyecto representa el 97% del total de los contratos suscritos.

(ii) Contrato de prestación de servicios del Proyecto Inmobiliario "Nova Terra": En diciembre 19 del 2012, la Compañía suscribió un contrato de prestación de servicios con el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Nova Terra por US\$1,270,667, para la prestación de servicios de diseños, estudios del anteproyecto y proyecto definitivo del Plan Maestro de la Urbanización y de Viviendas del Proyecto Inmobiliario Nova Terra.

23. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de este informe (febrero 28 del 2014), no se han producido eventos que en opinión de la Administración de CONSTRUCCION S.A. pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.