

ATCONSTRUCTORES S.A.

Informe de Auditoria
Al 31 de Diciembre del 2012

INDICE

Opinión de los Auditores Independientes	1-2
Balance General	3
Estado de Resultados	4
Estado de Evolución del Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6-7
Notas a los Estados Financieros	8-28

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Junta de Directores de
ATCONSTRUCTORES S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **ATCONSTRUCTORES S. A.**, al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, Así como el resumen de los principales principios y/o practicas contables significativas y otras notas aclaratorias.

RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca los estados financieros con base a nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (N.I.A.A.). Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la Compañía **ATCONSTRUCTORES S.A.**, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía **ATCONSTRUCTORES S.A.** Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios y/o practicas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.

5. En nuestra opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de **ATCONSTRUCTORES S.A.**, al 31 diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de información Financiera.
6. Los balances al 31 de diciembre del 2011, que se presentan adjuntos son con fines comparativos.
7. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **ATCONSTRUCTORES S.A.**, correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2012, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Junio 14 del 2013


Reg. Nacional de Firmas de Auditorías No. 74
Registro Nacional de Contadores No. 63


C.P.A. Germán Carrera G.
SOCIO
Registro No. 10.955

ATCONSTRUCTORES S.A.
BALANCE GENERAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
Expresado en US Dólares Americanos

ACTIVO	NOTAS	2012	2011
ACTIVO CORRIENTE:			
Efectivo	3	55.459,65	162.934,90
Inventarios	4	3.664.045,25	1.471.394,98
Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	5	161.146,94	47.435,79
Total Activo Corriente		<u>3.880.651,84</u>	<u>1.681.765,67</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, Planta y Equipo	6	<u>23.561,48</u>	<u>34.482,27</u>
Total Activo no Corriente		<u>23.561,48</u>	<u>34.482,27</u>
TOTAL ACTIVO		<u>3.904.213,32</u>	<u>1.716.247,94</u>
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE:			
Proveedores	7	30.441,44	10.546,16
Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	8	27.032,05	22.491,52
Otros Pasivos Financieros	9	3.156.309,14	937.186,00
Préstamos Accionistas	10	689.230,69	744.824,26
Total Pasivo Corriente		<u>3.903.013,32</u>	<u>1.715.047,94</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital Social	10	1.200,00	1.200,00
Total Patrimonio de los Accionistas		<u>1.200,00</u>	<u>1.200,00</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>3.904.213,32</u>	<u>1.716.247,94</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

ATCONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
Expresado en US Dólares Americanos

NOTAS	<u>2012</u>	<u>2011</u>
-------	-------------	-------------

Ver Nota 2 Literal d y n

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

AICONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
 Expresado en US Dólares Americanos

	CAPITAL SOCIAL	TOTAL
Saldo al 01 de Enero del 2011	1.200,00	1.200,00
Saldo al 31 de Diciembre del 2011	1.200,00	1.200,00
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	1.200,00	1.200,00

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

ATCONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
Expresado en US Dólares Americanos

EFFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Valores Recibidos de Clientes	2.219.123,14	937.186,00
Pagos a Proveedores, Empleados y Otros	(2.268.685,56)	(1.728.767,28)

Efectivo Utilizado en Operaciones	(49.562,42)	(791.581,28)
--	--------------------	---------------------

EFFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

Adiciones de Propiedad, Planta y Equipo	(2.319,26)	(38.353,52)
---	------------	-------------

Efectivo Utilizado en Inversiones	(2.319,26)	(38.353,52)
--	-------------------	--------------------

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

(Disminución) Aumento de Prestamos Accionistas	(55.593,57)	421.669,70
--	-------------	------------

Efectivo Provisto por Actividades de Financiamiento	(55.593,57)	421.669,70
--	--------------------	-------------------

Aumento (Disminución) del Efectivo	(107.475,25)	(408.265,10)
Efectivo al Inicio del Año	162.934,90	571.200,00

EFFECTIVO	55.459,65	162.934,90
------------------	------------------	-------------------

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

ATCONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, (continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
Expresado en US Dólares Americanos

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
CONCILIACION DE LA RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO UTILIZADO DE OPERACIONES:		
Resultado Integral del Ejercicio	-	-
<u>Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo utilizado en actividades de operaciones:</u>		
VARIACIONES EN ACTIVOS:		
Aumento en Inventarios	(2.179.410,22)	1.467.523,73
Aumento de Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	(113.711,15)	(47.435,79)
VARIACIONES EN PASIVOS:		
Aumento (Disminución) de Proveedores	19.895,28	(236.299,28)
Aumento de Anticipos de Clientes	2.219.123,14	937.186,00
Aumento de Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	4.540,53	22.491,52
EFECTIVO (UTILIZADO) PROVENIENTE EN OPERACIONES	<u><u>(49.562,42)</u></u>	<u><u>2.143.466,18</u></u>

ATCONSTRUCTORES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 1. CONSTITUCION Y OBJETO

ATCONSTRUCTORES S.A. Es una entidad de derecho privada constituida en el Ecuador en el Distrito Metropolitano de Quito el 25 de noviembre de 2010. El objeto social de la Compañía serán todos los actos de comercio permitidos por la Ley, y de modo singular los siguientes: **1).**- La planificación, construcción, promoción y venta de toda clase de inmuebles como cosas, edificios departamentos, suits, lofts, oficinas, estacionamientos, cementerios etc.; **2).**- La compraventa y arrendamientos de terrenos, departamentos, casa, edificios y toda clase de bienes inmuebles; **3).**- La administración, construcción, reparación, adecuación, reconstrucción, mantenimiento y comercialización de toda clase de bienes inmuebles; **4).**- La construcción y comercialización de casas, departamentos, oficinas, estacionamientos, hangares, puertos, aeropuertos más edificaciones, por tanto le son propios todas las actividades conexas al área de bienes raíces, inmobiliaria, construcción, compraventa de inmuebles y que mediata e inmediatamente se relaciona con ella; **5).**- En el desarrollo de su actividad comercial, la compañía podrá realizar la compraventa, arrendamiento o alquiler de maquinaria, equipos, herramientas utilizadas en el campo de la construcción, podrá también ejercer la compraventa de materiales de construcción como hierro, cemento, ladrillo, arena, ripio, piedra; herramientas como pala picos, todos los accesorios y repuestos que son necesarios y se utilizan en la actividad de la construcción; **6).**- En general para cumplir con sus fines la compañía se entenderá facultada para realizar toda clase de actos y contratos, sean civiles, mercantiles o de trabajo, sin restricción alguna incluyendo de ser necesario contratos de fiducia inmobiliarios o mercantiles que precisare para el cumplimiento de sus objetivos. Podrá importar y exportar todos los objetos relacionados con sus actividades; podrá actuar de mandante, mandatario o de representante dentro y fuera del país, y todos los actos y contratos en ejercicio de su actividad comercial. Podrá establecer las sucursales necesarias para la presentación y promoción de sus proyectos en el país y en el exterior. También podrá conceder derecho real obre sus bienes, tales como los de prenda e hipoteca.- de igual forma podrá aceptar derechos reales concedidos a su favor. Podrá adquirir o ceder créditos, girar, tomar, aceptar, suscribir, endosar o abalizar letras de cambio, pagares a la orden y otros títulos de crédito, abrir cuentas corrientes bancarias y comerciales en el país o en el exterior, girar o endosar cheques, dar o tomar en préstamo mutuo o en anticresis y en general realizara todos los negocios y operaciones convenientes para el mejor cumplimiento de la finalidad de la compañía.

La Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de fecha 23 de mayo del 2011 Aprobación del Cronograma de Implementación para la adopción de Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES NIIF/PYMES, así como el plan de capacitación para la elaboración de los estatutos financieros de la compañía **ATCONSTRUCTORES S.A.** Con fecha 28 de octubre del 2011, la Compañía envía a la Superintendencia de Compañía el cronograma de implementación de NIIF/PYMES.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES

a. Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los Estados Financieros y efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueda llegar a diferir en su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Normas Nuevas y Revisadas Emitidas pero Aún No Efectivas.

La compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

NIIF	TITULO	FECHA DE VIGENCIA
Enmiendas a la NIIF 1	Exención limitada de las revelaciones comparativas de la NIIF 7 para los adoptantes por primera vez	Julio 1, 2010
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos Financieros	Julio 1, 2011
NIIF 9 (Enmendada en el 2010)	Instrumentos Financieros	Enero 1, 2013
NIC 24 (Revisada en 2009)	Revelaciones de partes relacionadas	Enero 1, 2011
Enmiendas a la NIC 32	Clasificación de emisión de derechos	Febrero 1, 2010
Enmiendas a la CINIIF 14	Prepagos de requerimientos de fondos mínimos	Enero 1, 2011
Enmiendas CINIIF 19	Extinción de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	Julio 1, 2010
Enmiendas CINIIF 12	Impuestos diferidos recuperación de Activos subyacentes	Enero 1, 2012
Enmiendas NIC 1	Presentación de Estados Financieros	Julio 1, 2012

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisada durante el año 2011, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES**Continuación...**

ATCONSTRUCTORES S.A., debido al giro del negocio, y a la particularidad de la operación de 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 son efectivas:

NIIF	TITULO	FECHA DE VIGENCIA
NIIF 9	Instrumentos Financieros	Enero 1, 2013
NIIF 10	Estados Financieros consolidados	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de Intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que de ser adoptadas las enmiendas que apliquen para la Compañía en los estados financieros en los periodos futuros, podrian tener un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

b. Efectivo

El efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en banco y los fondos asignados como caja chica, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES
Continuación.../

c. Cuentas Comerciales por Cobrar y Otras Cuentas por Cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

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

La empresa como un beneficio a sus trabajadores realiza anticipos de sueldo de corto plazo, es decir estos van hasta tres meses en trabajadores de operativos (construcción), mientras que al personal administrativo los anticipos que se otorga tiene un plazo de seis meses, estos anticipos no generan intereses. Dentro de las cuentas por cobrar se encuentran las Garantías de Arriendos que en este caso se refiere a la garantía del local en la Plaza del Rancho para un punto de venta.

d. Inventarios (Obras en Construcción)

El costo de las partidas de inventarios comprende el valor de adquisición de los terrenos más todos los costos directamente relacionados con el mismo.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de inventarios, los intereses por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de los diferentes proyectos que requieren de un periodo de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

Como política de la compañía, los terrenos se deberán mantener como inventario por un periodo máximo de 9 años; si durante este tiempo no se construyeron por algún motivo en particular, se someterá mediante Junta de Accionistas su destino.

Tales costos se distribuyen utilizando métodos sistemáticos y racionales, que se aplican de manera uniforme a todos los costos que tienen similares características. La distribución se basa en el nivel normal de actividad de construcción. Los costos indirectos de construcción comprenden costos tales como los de preparación y procesamiento de la nómina del personal dedicado a la construcción.

El reconocimiento del costo de construcción en el estado de resultados se realiza una vez que se ha formalizado la venta y entrega del inmueble.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES

Continuación.../

e. Servicios y otros Pagos Anticipados.- Anticipos Proveedores

La compañía dentro del proceso de su actividad de la construcción tiene como política el trabajar con ciertas empresas y personas naturales (contratistas), realizando anticipos de efectivo sobre los contratos o presupuestos presentados a la Gerencia.

f. Propiedades, Planta y Equipo

Medición en el Momento del Reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo 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 y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Medición Posterior al Reconocimiento: Modelo del Costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen. Cabe señalar, por política de la compañía se consideran como activos todas las compras superiores a US\$2.000 que tendrán una vida útil mayor a un año, por lo que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la Compañía, se reajustaron mediante revisión. Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo, sobre el impuesto a la renta, si los hubiere, se contabilizarán y revelarán de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

Método de Depreciación y Vidas Útiles

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual 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.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES

Continuación.../

A continuación se presentan las principales partidas de Propiedades, Planta y Equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Maquinaria y equipo	10
Vehículos	5

Retiro o Venta de Propiedades, Planta y Equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados. En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

g. Cuentas Comerciales por Pagar y Otras Cuentas por Pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, 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 pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 25 días.

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

Las cuentas comerciales por pagar 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.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES
(Continuación...)

h. Anticipo Recibido de Clientes

La compañía durante el periodo de construcción recibe anticipos de los clientes que se encuentran interesados en la compra de los departamentos, oficinas, consultorios que la compañía construye, estos anticipos son liquidados contra el ingreso una vez que se ha entregado la obra y la factura correspondiente al cliente.

i. Impuestos

Impuesto a la Renta

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 periodo.

Impuesto al Valor Agregado IVA y Retenciones en el Fuente del Impuesto a la Renta

El IVA es un impuesto que se genera por las ventas el mismo que es compensado con el IVA pagado en ventas, este tipo de impuesto se liquida mensualmente y la tasa actual es del 12% para las compras que realiza la compañía, mientras que sus ventas están gravadas con tarifa 0%. Las retenciones en la fuente es un impuesto que se genera por las retenciones que la compañía de manera obligatoria debe efectuar por la adquisición de bienes y servicios, el pago es mensual y los porcentajes de retención son establecidos por el Servicio de Rentas Internas de acuerdo al tipo de transacción.

Impuestos Diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES

Continuación.../

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la re estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos, si y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

j. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

k. Otras Obligaciones Corrientes

Con el IESS

Los valores correspondientes a obligaciones con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social son el descuento por el aporte personal del 9.35% a cada empleado y el aporte patronal que del 12.15% sobre el sueldo imponible más comisiones y horas extras que generen los empleados mensualmente, adicionalmente este rubro también consta de los descuentos de préstamos quirografarios y fondos de reserva que son generados en planillas por el IESS.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES

Continuación.../

l. Beneficios a Empleados

Beneficios Definidos: Décimos Tercero, Décimo Cuarto

La compañía por ser una empresa nueva y su personal operativo es rotativo no ha generado el costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio). Los beneficios de decimos tercero y cuarto se los provisiona en forma mensual para el personal administrativo reconociendo de esta manera un pasivo y un costo, cancelándolos en las fechas previstas por la ley, mientras que para el personal operativo (construcción), estos valores se los cancela de manera mensual.

Participación a Trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

m. Cuentas por Pagar Diversas/Relacionadas

El valor de estas cuentas están considerados todos los préstamos de los accionistas los mismos que han servido para la operación de la empresa, estos préstamos al final de periodo son revisados calculado los interés correspondientes por el periodo, generando de esta manera el pasivo y un costo.

n. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos ordinarios procedentes de la transferencia de los inmuebles que la compañía construye, dicha transferencia se realiza una vez que se han legalizado la escritura de compraventa momento en el cual se realiza la factura correspondiente para cumplir con los fines tributarios.

o. Activos Financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de 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 periodo que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES
Continuación.../

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

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable concambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Activos Financieros Mantenidos Hasta su Vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por inversiones. Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

Préstamos y Cuentas por Cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES
Continuación.../

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 transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiera ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si el grupo 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.

p. Pasivos Financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado. Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

q. Registros Contables y Unidad Monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal del Ecuador.

NOTA 3. EFECTIVO

El resumen de Efectivo es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Caja Chica	300,00	300,00
Bancos	55.159,65	162.634,90
Total	<u>55.459,65</u>	<u>162.934,90</u>

NOTA 4. INVENTARIOS

El resumen de Inventarios, es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Obras en Proceso</u>		
Proyecto KENZEN MEDICAL CENTER	3.664.045,25	1.471.394,98
Total	<u>3.664.045,25</u>	<u>1.471.394,98</u>

PROYECTO KENZEN MEDICAL CENTER

Proyecto que se inició el 1 de mayo del 2011, consiste en la construcción de un Edificio de 8 pisos para 94 Consultorios Médicos y 5 Subsuelos, este proyecto está ubicado en la calle Vozandes y Ave. América (Esquina), su finalización o entrega será el 30 de junio del 2013.

El avance de la obra al 31 de diciembre del 2012 es del 72 % y las reservas y/o ventas de los consultorios ascienden a 68 consultorios.

(Espacio en Blanco)

ATCONSTRUCTORES S.A.

NOTA 4. INVENTARIOS Continuación.../

El movimiento de Obras en Proceso es el siguiente:

PROYECTO KENZEN	Saldo Inicial 31-dic-11	Aumentos	Retiros	Saldo Final 31-dic-12
Aluminio Mano de Obra	-	1.535,09	-	1.535,09
Aluminio, vidrio	-	52.661,51	437,58	52.223,93
Anclaje de Marcos	29.431,63	313,36	-	29.744,99
Arma Ripio	811,31	1.940,77	-	2.752,08
Arrendos, alquileres	2.327,94	72.961,17	-	75.289,11
Ascensores	-	107.044,76	-	107.044,76
Automatización Microcomputos	-	95.000,00	-	95.000,00
Bloques	-	24.602,53	-	24.602,53
Cerámico	-	76.040,23	-	76.040,23
Cerámico Mano de Obra	-	11.258,03	-	11.258,03
Carpentería	350,00	15.978,20	-	16.328,20
Servicios Básicos	1.168,71	5.636,53	-	6.805,24
Combustible	747,74	258,67	-	1.006,41
Cemento	4.188,07	15.626,26	-	19.814,33
Diseños	16.227,55	1.286,45	-	17.514,00
Electricista	-	25.778,40	-	25.778,40
Encofrado	38.818,27	18.468,35	-	57.286,62
Equipos contra incendio	-	910,00	-	910,00
Equipos varios - Mantenimiento	-	116,38	-	116,38
Excavaciones	38.075,68	3.500,00	-	41.575,68
Depreciación Maq y Equipo Construcción	3.871,25	5.883,68	-	9.754,93
Gypsum Mano de Obra	-	9.559,26	-	9.559,26
Gypsum	-	24.010,72	-	24.010,72
Instrumenta Métric	3.773,83	10.615,82	7,08	13.782,57
Hierro	186.015,83	240.394,79	434,35	425.976,27
Hierro Mano de Obra	-	4.139,71	-	4.139,71
Hormigon	55.830,50	145.232,66	-	201.063,16
Mano de Obra Pintor	-	14.705,07	-	14.705,07
Mano de Obra Carpintero	-	2.980,00	-	2.980,00
Limpieza	126,61	1.605,41	-	1.732,02
Material Eléctrico	2.608,12	58.565,17	-	61.173,29
Material Plomero	1.560,58	50.227,59	150,40	51.637,77
Muebles	-	9.214,93	-	9.214,93
Pintura, Alzado Paredes	23,28	11.339,74	-	11.354,02
Plomero	-	29.170,55	-	29.170,55
Sistema Contra Incendios	-	206,70	-	206,70
Puertas y Barreras	-	78.638,98	-	78.638,98
Suelos	122.253,55	313.466,26	-	435.719,81
Horas Extras	9.055,23	8.257,11	-	17.312,34
Aporte Patronal	15.953,10	39.087,18	-	55.040,28
Décimo Terreno	9.200,61	26.820,37	5.135,06	30.885,92
Décimo Cuarto	4.782,31	14.180,13	-	18.962,44
Fondo de Reserva	6.419,58	24.399,84	-	30.819,42
Vacaciones	2.177,73	9.360,41	3.066,07	8.472,07
Refrigerios y Viveres	1.166,90	3.491,70	-	4.658,60
Transporte	98.074,13	29.596,69	-	127.670,82
IVA en Compras	55.985,14	147.135,85	-	203.120,99
Limpieza Terreno	195,25	-	-	195,25
Terrenos	581.453,64	-	-	581.453,64
Cursos y Capacitación	388,80	9.807,63	-	10.196,43
Alimentación	19.669,69	58.942,41	10,00	78.602,10
Impuestos Municipales y Colegiales	4.184,76	4.148,86	-	8.333,62
Mantenimiento Equipos	3.699,78	6.117,38	46,96	9.770,20
Consumo Telefónico / Celulares	1.723,74	3.664,25	-	5.387,99
Gastos Administrativos	10.782,58	5.676,71	-	16.459,29
Total	1.333.123,42	1.930.951,25	9.287,50	3.254.787,17

ATCONSTRUCTORES S.A.

NOTA 4. INVENTARIOS Continuación.../

PROYECTO KENZEN	Saldo Inicial 31-dic-11	Aumentos	Retiros	Saldo Final 31-dic-12
Vienen.....	1.333.123,42	1.930.951,25	9.287,50	3.254.787,17
Incentivo y Bonificación	75.374,27	106.768,44	86,55	182.056,16
Ferritería y Materiales	7.976,72	18.162,07	127,34	26.011,45
Dotación y Ropa de Trabajo	3.998,48	7.345,38	924,43	10.419,43
Repuestos y Accesorios	-	13,25	-	13,25
Bono Navadeto	4.050,00	6.650,00	-	10.700,00
Añado de Losas	436,56	7.287,27	-	7.723,83
Copias y Suministros	3.052,32	3.337,47	-	6.389,79
Gastos Legales,Notariales	2.450,76	2.238,20	-	4.688,96
Grifería y Accesorios	-	184,92	-	184,92
Asistencia Médica	29,89	10.966,54	640,36	10.356,07
Internet	575,10	3.491,79	-	4.066,89
Cuotas Condominio	-	1.061,33	-	1.061,33
Sistema de Ventilación	-	14.368,27	-	14.368,27
Intereses Terceros	24.764,92	46.375,27	-	71.140,19
Servicio de Seguridad (Guardia)	-	8.400,00	-	8.400,00
Publicidad y Propaganda	15.562,54	27.762,64	-	43.325,18
Poluretano	-	379,59	-	379,59
Equipos Electronicos	-	7.972,77	-	7.972,77
Total	1.471.394,98	2.203.716,45	11.066,18	3.664.045,25

NOTA 5. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El resumen de Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar, es como sigue:

		Diciembre 31,	
		2012	2011
Anticipos Contratistas	(1)	42.765,08	2.265,00
Anticipos Proveedores	(2)	62.597,58	32.794,58
Anticipo Importaciones	(3)	52.846,24	-
Cuentas por Cobrar Trabajadores		909,73	12.376,21
Garantias Arriendos		1.372,00	-
Otras Cuentas por Cobrar		656,31	-
Total		161.146,94	47.435,79

ATCONSTRUCTORES S.A.**NOTA 5. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**
Continuación.../

(1) El detalle de los Anticipos Contratistas, es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Manuel Clavijo	3.055,75	800,00
Tonato Angel	-	520,00
Fernando Valencia	-	700,00
Campo Pozo	14.717,50	125,00
Segundo Guaman	10.255,00	-
Carlosama Antonio	3.463,56	-
Jorge Vilaña	3.020,93	-
Alipio Herrera	2.640,00	-
Jara Viteri Hernán	1.989,60	-
Varios	3.622,74	120,00
Total	<u>42.765,08</u>	<u>2.265,00</u>

(2) El detalle de los Anticipos Proveedores, es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Comercial Cano Lastra Cia. Ltda.	-	13.991,55
Hormigones del Valle	6.000,00	13.119,74
Pérez Vega Franklin	-	3.400,00
El Comercio	-	1.773,00
Puruhaferret Cia. Ltda.	-	510,29
Comenalco	30.000,00	-
Fairis C.A.	13.020,08	-
Aclimatic Cia. Ltda.	9.961,12	-
Seeliger Cia. Ltda.	2.920,00	-
Varios	696,38	-
Total	<u>62.597,58</u>	<u>32.794,58</u>

ATCONSTRUCTORES S.A.**NOTA 5. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**
Continuación.../

(3) El detalle de los Anticipos Importaciones, es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Cerámica (Overland Quartzite Cerammes)	31.871,85	-
Importación de Productos (Sr. Mor)	20.974,39	-
Total	<u>52.846,24</u>	<u>-</u>

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El resumen de Propiedad, Planta y Equipo, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
<u>ACTIVO</u>		
Muebles de Oficina	-	3.540,00
Equipo de Computación	-	3.802,09
Equipo y Maquinaria de Construcción	5.346,05	4.234,64
Vehículo	26.776,79	26.776,79
	<u>32.122,84</u>	<u>38.353,52</u>
<u>DEPRECIACION ACUMULADA</u>		
Muebles de Oficina	-	165,20
Equipo de Computación	-	969,55
Equipo y Maquinaria de Construcción	528,32	58,82
Vehículo	8.033,04	2.677,68
	<u>8.561,36</u>	<u>3.871,25</u>
Total Propiedad, Planta y Equipo Neto	<u>23.561,48</u>	<u>34.482,27</u>

ATCONSTRUCTORES S.A.**NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO Continuación.../**

El movimiento de Propiedad, Planta y Equipo es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
ACTIVO		
Saldo Inicial	38.353,52	-
Adiciones	2.319,26	38.353,52
Aplicación Política A.F. Menor US\$ 2.000	8.549,94	-
Saldo Final	<u>32.122,84</u>	<u>38.353,52</u>
DEPRECIACIÓN		
Saldo Inicial	3.871,25	-
Gasto Depreciación	5.883,68	3.871,25
Aplicación Política A.F. Menor US\$ 2.000	1.193,57	-
Saldo Final	<u>8.561,36</u>	<u>3.871,25</u>

(Espacio en Blanco)

ATCONSTRUCTORES S.A.**NOTA 7. PROVEEDORES**

El resumen de Proveedores es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Proveedores Nacionales	3.389,12	1.970,32
Cabezas Orellana Patricio Gerardo	-	2.505,48
Empaquim Cia. Ltda.	-	165,16
Puruhaferret Cia. Ltda.	-	475,05
Enriquez Rea Teresa Maria	-	31,68
Aditec Ecuatoriana Cia. Ltda.	520,16	-
PRONALVID S.C.C.	284,81	-
Grupo El Comercio	-	1.968,03
Morocho Acosta Luis Rogelio	-	1.233,29
Carvajal Bustamante Marina	43,69	-
Empresa Electrica	422,97	145,38
Alban Pilay Ciler Dumila	388,05	392,04
AMC	-	194,25
EDIMCA	236,23	-
Chamba Armijos Marfa Piedad	-	629,90
Maquinaria Cialmaco Cia. Ltda.	-	19,06
Comenalco Cia. Ltda.	205,26	-
Wilmer David Viracocha Vásquez	711,20	-
DISOFER CIA. LTDA.	77,69	-
Comercial Kywi	-	790,87
PADILLA Fire Doors	20.000,00	-
ACEROFLEX CIA. LTDA.	2.165,25	-
Mena Villamarin Juan Alberto	1.456,00	-
Administracion Plaza el Rancho	479,05	-
Cuentas por Liquidar	61,96	25,65
Total	30.441,44	10.546,16

NOTA 8. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El resumen de Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Sueldos por Pagar	1.079,77	-
Décimo Tercer Sueldo por Pagar	421,36	599,42
Décimo Cuarto Sueldo por Pagar	632,58	651,21
Vacaciones	1.443,99	2.108,58
IESS por Pagar	4.833,19	5.978,01
Fondos de Reserva por Pagar	325,63	297,68
Préstamos Quirografarios	570,15	239,79
Liquidaciones por Pagar	-	22,22
Retención del IVA	304,35	510,91
Retención en la Fuente	2.587,95	1.793,87
Impuesto a la Renta por Pagar Empleados	14.833,08	10.289,83
Total	27.032,05	22.491,52

NOTA 9. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El resumen de Otros Pasivos Financieros es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Anticipo Clientes	3.156.309,14	937.186,00
Total	3.156.309,14	937.186,00

El ingreso de dinero depositado por los clientes de los valores de la pre negociación de venta de los bienes inmuebles, son reconocidos en esta cuenta que corresponde al Proyecto KENZEN MEDICAL CENTER, que termina de vender su proyecto en el año **2013**, luego de su cancelación se procede a la entrega, firma de escritura y facturación del bien inmueble.

ATCONSTRUCTORES S.A.

NOTA 10. PRESTAMOS ACCIONISTAS

El resumen de Préstamos Accionistas es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Luis Felipe Alvarez T.	247.475,50	268.785,92
Gabriela Alvarez T.	303.961,82	342.284,20
Karina Alvarez T.	137.793,37	133.754,14
TOTAL	689.230,69	744.824,26

Los cuales han generado un interés del 7% anual, debidamente aprobados y autorizados mediante actas, las cancelaciones se realizan de acuerdo a la disponibilidad de la compañía; el valor de los intereses generados para el año 2012 y 2011 es de US \$ 71.140,19 y de US \$ 24.764,92 respectivamente.

NOTA 11. PATRIMONIO

El capital suscrito y pagado es de US \$ 1.200,00 constituido por 120 acciones negociables de US \$ 10,00 cada una. El detalle de los accionistas es como sigue:

ACCIONISTA	% Participación	ACCIONES	USD
Luis Felipe Alvarez Teran	33%	40	400,00
Mania Gabriela Alvarez Teran	33%	40	400,00
Karina Alvarez Teran	33%	40	400,00
TOTAL	100%	120	1.200,00

NOTA 12. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías; de la utilidad anual se transferirá el 10% como reserva legal. En la compañía al no tener ingresos ni gastos por los dos años 2012-2011 no se ha realizado la reserva correspondiente.

NOTA 13. CONTINGENCIAS

Situación Tributaria

Las declaraciones de Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente del impuesto a la renta, retenciones del IVA, por el año terminado al 31 de diciembre del 2011 no han sido sometidas a revisión fiscal. En caso de producirse reconsideraciones de impuestos, estas serían aplicables contra las cuentas de patrimonio de la Compañía.

NOTA 14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de preparación del informe de los Auditores Externos (Junio 14 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

(Espacio en Blanco)