

**CONSTRUCTORA E
INMOBILIARIA J. VILLENA S.A.
CONSTRUINVINSA**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A.
CONSTRUINVINSA**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
CORRIENTES:			
Efectivo	4	411	972
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	<u>610,734</u>	<u>261,548</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>611,145</u>	<u>262,520</u>
NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos	6	604,236	200,264
Activo intangible	7	<u>3,611</u>	
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>607,847</u>	<u>200,264</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>1,218,992</u>	<u>462,784</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	8	1,070,952	441,132
Obligación bancaria a corto plazo		10,418	1,257
Obligaciones por beneficios a los empleados	9	<u>18,270</u>	<u>5,936</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>1,099,640</u>	<u>448,325</u>
TOTAL DE PASIVOS		<u>1,099,640</u>	<u>448,325</u>
PATRIMONIO			
Capital	10	800	800
Aportes para futura capitalización	11	60,000	
Reserva legal	12	1,529	164
Resultados acumulados	12	<u>57,023</u>	<u>13,495</u>
TOTAL DE PATRIMONIO		<u>119,352</u>	<u>14,459</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>1,218,992</u>	<u>462,784</u>
Ver notas a los estados financieros			

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A.
CONSTRUINVINSA**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)**

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		2,133,494	2,042,339
COSTO DE VENTAS		<u>(1,984,005)</u>	<u>(1,923,969)</u>
GANANCIA BRUTA		<u>149,489</u>	<u>118,370</u>
Gastos de administración	15	<u>(62,769)</u>	<u>(78,800)</u>
Utilidad en operación		<u>86,720</u>	<u>39,570</u>
Otros gastos		(4,561)	
Gastos financieros		<u>(1,873)</u>	
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a las ganancias		<u>80,286</u>	<u>39,570</u>
Participación de trabajadores	13	<u>(12,043)</u>	<u>(5,936)</u>
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		<u>68,243</u>	<u>33,634</u>
Impuesto a las ganancias	14	<u>(23,350)</u>	<u>(19,983)</u>
Resultado integral del año		<u>44,893</u>	<u>13,651</u>

Ver notas a los estados financieros

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A.
CONSTRUINVINSA**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)**

	Capital	Aportes para futura capitaliza- ción	Reserva legal	Resultados acumulados		Total
				Por aplicación de la NIIF para las PYMES	Resultados	
ENERO 1 DEL 2011	800			(1,633)	1,641	808
Cambios:						
Resultado integral del año					13,651	13,651
Apropiación, nota 12	—		164	—	(164)	—
DICIEMBRE 31 DEL 2011	<u>800</u>		<u>164</u>	<u>(1,633)</u>	<u>15,128</u>	<u>14,459</u>
Cambios:						
Aportes para futuras capitalizaciones		60,000				60,000
Resultado integral del año					44,893	44,893
Apropiación, nota 12	—		1,365	—	(1,365)	—
DICIEMBRE 31 DEL 2012	<u>800</u>	<u>60,000</u>	<u>1,529</u>	<u>(1,633)</u>	<u>58,656</u>	<u>119,352</u>

Ver notas a los estados financieros

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A.
CONSTRUINVINSA**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujos de efectivo en actividades de operación		
Cobro a clientes	1,803,756	1,801,053
Pagos a proveedores, empleados y otros	(1,437,776)	(1,600,421)
Intereses pagados	(1,873)	
Impuestos a las ganancias pagados	(19,983)	(547)
Otros gastos	(4,561)	—
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>339,563</u>	<u>200,085</u>
Flujos de efectivo en actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedades y equipo	(405,274)	(200,328)
Compras de activos intangibles	(4,011)	—
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(409,285)</u>	<u>(200,328)</u>
Flujos de efectivo en actividades de financiación		
Aporte en efectivo por aumento de capital	60,000	
Financiación por préstamos a largo plazo	9,161	1,167
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	<u>69,161</u>	<u>1,167</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo durante el periodo	(561)	924
Efectivo al inicio del periodo	<u>972</u>	<u>48</u>
Efectivo al final del periodo	<u>411</u>	<u>972</u>

(CONTINÚA)

Ver notas a los estados financieros

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A.
CONSTRUINVINSA**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS) (CONTINUACIÓN)**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Conciliación entre el resultado integral del año y los flujos de efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Resultado integral del año	<u>44,893</u>	<u>13,651</u>
Ajuste por partidas distintas al Efectivo:		
Depreciación y amortización	1,702	64
Cambios en activos y pasivos corrientes:		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(349,186)	(259,765)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	629,820	440,585
Beneficios a empleados a corto plazo	<u>12,334</u>	<u>5,550</u>
Total ajustes	<u>294,670</u>	<u>186,434</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>339,563</u>	<u>200,085</u>

Ver notas a los estados financieros

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVINSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

1. INFORMACIÓN GENERAL

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVINSA, con RUC 0991500421001 fue constituida mediante escritura pública el 20 de octubre de 1998 en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, aprobada por el Intendente Jurídico Ottón Morán Ramírez según Resolución No.98-2-1-1-0005494 e inscrita en el Registro Mercantil el 15 de enero de 1999 con un plazo de duración de cincuenta años. La Compañía está ubicada en la Provincia del Guayas, en el cantón Durán.

Su objeto principal es la construcción de obras civiles.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros de la Compañía constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), la misma que ha sido adoptada en Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reserva de la referida norma internacional y aplicada de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre de 2011, los estados financieros de la Compañía se preparaban de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Adicionalmente, los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2012.

Estos estados financieros están presentados en dólares estadounidenses completos.

La Administración de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVINSA es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). 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 Entidad.

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 una cuenta bancaria medidos a su valor nominal.

Instrumentos financieros – La entidad presenta sus instrumentos financieros de acuerdo a las disposiciones establecidas en las secciones 11 y 12 en su totalidad, es como sigue:

- **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**–La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales y no tienen intereses y son medidas al importe no descontado. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.
- **Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar** – Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses y están contabilizadas a sus importes no descontados.

Inventarios – Los inventarios de bienes se reconocen al importe menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de terminación y venta. El costo se calcula aplicando el método promedio ponderado.

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 medidas 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:

Equipos de computación	3 años
Instalaciones, Muebles y enseres y Equipos de oficina	10 años

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.

Impuesto 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).

Beneficios a los empleados –

- **Beneficios de corto plazo**

Se registran en el rubro de obligaciones a empleados a corto plazo de los estados de situación financiera y corresponden principalmente a:

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

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 terminación, medidos tomando como referencia el porcentaje de costos del contrato incurridos a la fecha en relación con el costo estimado del contrato para cada 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, con la provisión correspondiente por un contrato oneroso.

4. EFECTIVO

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Caja	98	972
Bancos	<u>313</u>	—
Total	<u>411</u>	<u>972</u>

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, bancos representan fondos mantenidos en una cuenta corriente con un banco local.

5. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Clientes	571,023	241,286
Créditos tributarios en impuesto a la renta	21,753	20,185
Créditos tributarios por IVA	16,183	77
Otras cuentas por cobrar	1,000	
Anticipos a proveedores	<u>775</u>	
Total	<u>610,734</u>	<u>261,548</u>

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, clientes representan valores por cobrar por ingresos en contratos de construcción cuyo vencimiento esta dentro de las condiciones normales de crédito y no generan intereses.

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Terrenos	534,000	200,000
Maquinarias	65,069	
Equipos de computación	3,777	328
Muebles de oficina	<u>2,756</u>	<u> </u>
Total	605,602	200,328
Depreciación acumulada	<u>(1,366)</u>	<u>(64)</u>
Neto	<u>604,236</u>	<u>200,264</u>

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Saldo al inicio del año	200,264	
Adquisiciones	405,274	200,328
Depreciación	<u>(1,302)</u>	<u>(64)</u>
Saldo al fin del año	<u>604,236</u>	<u>200,264</u>

7. ACTIVO INTANGIBLE

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Programas	4,011	
Amortización acumulada	<u>(400)</u>	
Total	<u>3,611</u>	

8. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Proveedores	627,249	59,399
Otras cuentas por pagar	400,522	361,750
Impuesto a la renta corriente, nota 14	23,350	19,983
Retenciones en la Fuente e IVA	16,019	
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)	<u>3,812</u>	<u> </u>
Total	<u>1,070,952</u>	<u>441,132</u>

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, cuentas por pagar proveedores no generan interés con vencimientos que se encuentran dentro de las condiciones normales de créditos.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, otras cuentas por pagar representan principalmente préstamos otorgados de terceros, sobre el cual la Administración estima serán cancelados en el corto plazo y no generan intereses.

9. OBLIGACIONES A CORTO PLAZO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Participación de utilidades	12,043	5,936
Décimacuarta remuneración	3,861	
Décimatercera remuneración	<u>2,366</u>	<u> </u>
Total	<u>18,270</u>	<u>5,936</u>

10. CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el capital está constituido por 800 acciones de valor nominal unitario de US\$1 cada una; todas ordinarias y nominativas.

11. APOORTE PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

En la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de diciembre 28 del 2012, los accionistas aprobaron aportes para futura capitalización los cuales corresponden a un equipo camionero valorado en US\$60,000.

12. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva Legal – La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Resultados acumulados – Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de la “NIIF para las PYMES” - Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades “NIIF para las PYMES” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta “Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de la “NIIF para las PYMES”, que generaron un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los Resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

13. PARTICIPACIÓN A 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 a trabajadores fueron como sigue:

	2012	2011
	. . . U.S. dólares . . .	
Saldo al inicio del año	5,936	386
Provisión del año	12,043	5,936
Pagos efectuados	<u>(5,936)</u>	<u>(386)</u>
Saldo al fin del año	<u>12,043</u>	<u>5,936</u>

14. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Conciliación tributaria.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta del año 2012 y 2011, se calcula en un 23% y 24% respectivamente sobre las utilidades sujetas a distribución. Los dividendos en efectivo que se declaren 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:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Utilidad según estados financieros, neta de participación a trabajadores	68,243	33,635
Más:		
Gastos no deducibles	<u>33,279</u>	<u>49,628</u>
Base tributaria	101,522	83,263
Tasa impositiva	<u>23%</u>	<u>24%</u>
Impuesto a la renta corriente	<u>23,350</u>	<u>19,983</u>

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 2004 y se encuentran abiertas para su revisión de acuerdo con disposiciones legales desde los años 2010, 2011 y 2012, 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.

15. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y COSTOS DE DISTRIBUCIÓN

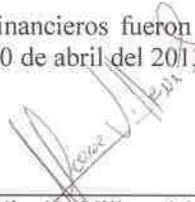
Un resumen de los gastos de administración y costos de distribución al 31 de diciembre, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Gastos de administración:		
Pagos otros bienes y servicios	27,066	1,545
Beneficios a empleados a corto plazo	21,382	70,238
Impuestos, contribuciones y otros	8,535	5,153
Arriendos	2,502	1,800
Servicios públicos	1,306	
Depreciaciones	723	64
Mantenimientos y reparaciones	720	
Amortización de intangibles	400	
Combustibles y lubricantes	<u>135</u>	<u> </u>
Total	<u>62,769</u>	<u>78,800</u>

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de preparación de este informe (5 de marzo del 2013), no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVINSA, pudieran tener un efecto un importante sobre los estados financieros adjuntos.

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas el 30 de abril del 2013:



Econ. Nicolás Villena Muñoz
Gerente General



C.P.A. Jennyffer Cabrera García
Contadora General