

CONSTRUMERCADO S. A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

| <u>Contenido</u> | <u>Página</u> |
|---|----------------------|
| Informe de los auditores independientes | 2 |
| Estado de situación financiera | 3 |
| Estado de resultado integral | 4 |
| Estado de cambios en el patrimonio | 5 |
| Estado de flujos de efectivo | 6 |
| Notas a los estados financieros | 7 |

Abreviaturas:

| | |
|------|---|
| NIC | Normas Internacionales de Contabilidad |
| NIIF | Normas Internacionales de Información Financiera |
| SRI | Servicio de Rentas Internas |
| PCGA | Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador |
| US\$ | U.S. dólares |



Deloitte & Touche
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 381 5100
Quito - Ecuador
Tulcán 803
Telf: (593 4) 370 0100
Guayaquil - Ecuador
www.deloitte.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Junta de Directores
de Construmercado S. A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Construmercado S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/ec/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

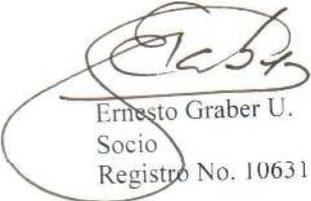
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Construmercado S. A., al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Deloitte & Touche

Guayaquil, Marzo 15, 2013
SC-RNAE 019

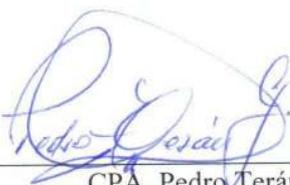

Ernesto Graber U.
Socio
Registro No. 10631

CONSTRUMERCADO S. A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE**

| <u>ACTIVOS</u> | <u>Notas</u> | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|--|---------------------|-----------------------------------|--------------------|
| | | (en miles de U.S. dólares) | |
| ACTIVOS CORRIENTES: | | | |
| Efectivo y bancos | 4 | 10,755 | 235 |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar | 5, 11 | 51,999 | 55,180 |
| Otros activos financieros | 11 | 704 | 102 |
| Inventarios | | <u>213</u> | <u>179</u> |
| Total activos corrientes | | <u>63,671</u> | <u>55,696</u> |
| ACTIVOS NO CORRIENTES: | | | |
| Propiedades y equipos, neto | 6 | 2,042 | 2,102 |
| Activo por impuestos diferidos | | 66 | 48 |
| Otros activos no corrientes | | <u>27</u> | <u>30</u> |
| Total activos no corrientes | | <u>2,135</u> | <u>2,180</u> |
| | | | |
| TOTAL | | <u>65,806</u> | <u>57,876</u> |

Ver notas a los estados financieros



CPA. Pedro Terán
Liquidador Principal

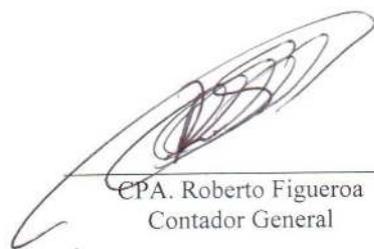
PASIVOS Y PATRIMONIO**Notas** **2012** **2011**
(en miles de U.S. dólares)**PASIVOS CORRIENTES:**

| | | | |
|---------------------------------------|---|---------------|---------------|
| Sobregiro bancario | | | 1,186 |
| Cuentas por pagar comerciales y otras | | | |
| cuentas por pagar | 7 | 17,287 | 22,082 |
| Pasivos por impuestos corrientes | 8 | 5,244 | 2,998 |
| Participación de trabajadores y | | | |
| otras obligaciones acumuladas | | <u>6,684</u> | <u>4,549</u> |
| Total pasivos corrientes | | <u>29,215</u> | <u>30,815</u> |

PATRIMONIO:

| | | | |
|-----------------------|----|---------------|---------------|
| | 10 | | |
| Capital social | | 220 | 220 |
| Reserva legal | | 110 | 110 |
| Resultados acumulados | | <u>36,261</u> | <u>26,731</u> |
| Total patrimonio | | <u>36,591</u> | <u>27,061</u> |

| | | | |
|-------|--|---------------|---------------|
| TOTAL | | <u>65,806</u> | <u>57,876</u> |
|-------|--|---------------|---------------|



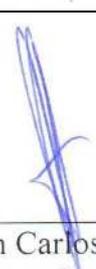
CPA. Roberto Figueroa
Contador General

CONSTRUMERCADO S. A.

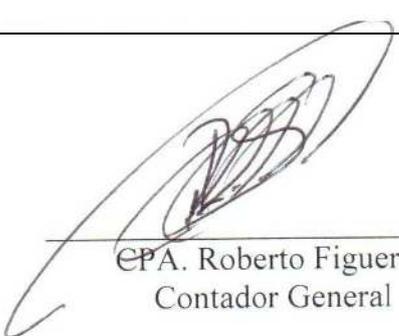
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE**

| | <u>Notas</u> | <u>2012</u> (en miles de U.S. dólares) | <u>2011</u> |
|--|---------------------|---|--------------------|
| VENTAS | 12 | 474,936 | 468,332 |
| COSTO DE VENTAS | 11, 12 | <u>(424,348)</u> | <u>(419,433)</u> |
| MARGEN BRUTO | | <u>50,588</u> | <u>48,899</u> |
| Ingresos financieros | | 78 | 333 |
| Gastos de publicidad | | (21) | (12,074) |
| Participación de trabajadores | | (6,679) | (4,549) |
| Derecho de franquicias | | (4,727) | (4,660) |
| Gastos de administración y ventas | | (1,282) | (1,203) |
| Costos financieros | | (75) | (907) |
| Gastos por depreciación | | (60) | (79) |
| Otros ingresos, neto | | <u>23</u> | <u>37</u> |
| Total | | <u>(12,743)</u> | <u>(23,102)</u> |
| UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA | | 37,845 | 25,797 |
| Menos gasto por impuesto a la renta | 8 | <u>8,708</u> | <u>6,190</u> |
| UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL DE RESULTADO INTEGRAL | | <u>29,137</u> | <u>19,607</u> |

Ver notas a los estados financieros



Ing. Juan Carlos Vayas
Gerente General



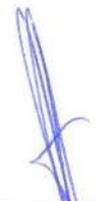
CPA. Roberto Figueroa
Contador General

CONSTRUMERCADO S. A.

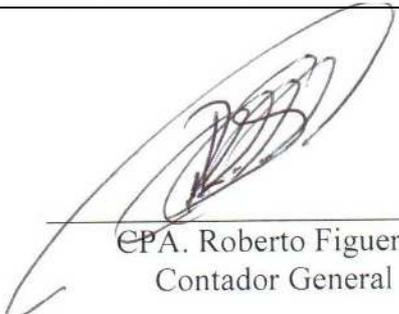
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE**

| | <u>Capital social</u> | <u>Reserva legal</u> | <u>Resultados acumulados</u> | <u>Total</u> |
|-----------------------------|------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|-----------------|
| | ... (en miles de U.S. dólares) ... | | | |
| Saldos a diciembre 31, 2010 | 220 | 110 | 31,755 | 32,085 |
| Utilidad del año | | | 19,607 | 19,607 |
| Dividendos pagados | | | (24,699) | (24,699) |
| Ajustes NIIF | — | — | <u>68</u> | <u>68</u> |
| Saldos a diciembre 31, 2011 | 220 | 110 | 26,731 | 27,061 |
| Utilidad del año | | | 29,137 | 29,137 |
| Dividendos pagados | — | — | <u>(19,607)</u> | <u>(19,607)</u> |
| Saldos a diciembre 31, 2012 | <u>220</u> | <u>110</u> | <u>36,261</u> | <u>36,591</u> |

Ver notas a los estados financieros



Ing. Juan Carlos Vayas
Gerente General



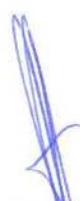
CPA. Roberto Figueroa
Contador General

CONSTRUMERCADO S. A.

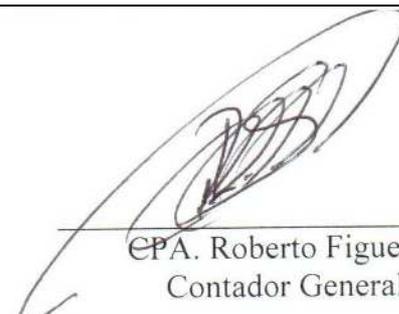
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE**

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|---|-----------------------------------|--------------------|
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN: | | |
| Recibido de clientes y compañía relacionada | 478,066 | 468,106 |
| Pagado a proveedores | (437,178) | (435,603) |
| Impuesto a la renta | (6,238) | (8,396) |
| Participación de trabajadores | (4,549) | (5,743) |
| Otros ingresos | <u>26</u> | <u>333</u> |
| Efectivo neto proveniente de actividades de operación | <u>30,127</u> | <u>18,697</u> |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN: | | |
| Venta de propiedades, neto | | <u>2</u> |
| FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO: | | |
| Dividendos pagados | (19,607) | (24,699) |
| Sobregiro bancario | <u> </u> | <u>1,186</u> |
| Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento | <u>(19,607)</u> | <u>(23,513)</u> |
| EFFECTIVO Y BANCOS: | | |
| Aumento (disminución) neto durante el año | 10,520 | (4,814) |
| Saldos al inicio del año | <u>235</u> | <u>5,049</u> |
| SALDOS AL FINAL DEL AÑO | <u><u>10,755</u></u> | <u><u>235</u></u> |

Ver notas a los estados financieros



Ing. Juan Carlos Vayas
Gerente General



CPA. Roberto Figueroa
Contador General

CONSTRUMERCADO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía está constituida en la República del Ecuador desde 1978, y su actividad principal es la distribución, compra y venta de toda clase de artículos y materiales para la construcción.

El 23 de octubre del 2008, mediante resolución No. 08-G-DIC-000728, la Superintendencia de Compañías aprobó el cambio de denominación de Distribuidora Rocafuerte DISENSA S. A. por la de Construmercado S. A., la mencionada resolución fue inscrita en el Registro Mercantil en la misma fecha.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Efectivo y bancos – Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos en cuentas corrientes de bancos locales que no generan intereses.

2.2 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar – Son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, las cuales incluyen intereses, son registradas a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El ingreso por intereses es reconocido como intereses ganados.

El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 5.

2.3 Inventarios – Son presentados al costo de adquisición, los cuales no exceden su valor neto de realización. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición incrementado por los gastos de importación incurridos hasta la fecha del estado de situación financiera.

2.4 Propiedades y equipos – Son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de la pérdida de deterioro de valor.

El costo de propiedades y equipos, 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 Administración.

2.4.1 Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales – El costo de propiedades y equipos, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y métodos de depreciación son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos con las vidas útiles utilizadas para el cálculo de depreciación:

| <u>Ítem</u> | <u>Vida útil (en años)</u> |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Edificios e instalaciones | 10 – 20 |
| Maquinarias y equipos | 5 – 10 |
| Vehículos | 5 |
| Muebles, enseres y equipos de oficina | 10 |

La Compañía no considera el valor residual de las propiedades y equipos para la determinación del cálculo de la depreciación, en virtud que los activos totalmente depreciados son chatarrizados de acuerdo a políticas corporativas.

2.4.2 Retiro o venta de propiedades y equipos – La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo del rubro de propiedades y equipos, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en los resultados del año.

2.5 Deterioro del valor de los activos tangibles – Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

2.6 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar – Son registrados a su valor razonable. El valor razonable de las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se revelan en la Nota 7.

2.7 Impuestos – El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido:

2.7.1 Impuesto 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 imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el Organismo de Control Tributario al final de cada período.

2.7.2 Impuestos diferidos – Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas 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 activo por impuestos diferidos se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía realiza la compensación de activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos, sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente al Organismo de Control Tributario.

2.7.3 Impuestos corrientes y diferidos – Se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en los resultados del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera de los resultados, ya sea otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados.

2.8 Beneficios a trabajadores

2.8.1 Participación de trabajadores – Considerando lo indicado en el artículo 103 del Código de Trabajo, el cual indica que “si una empresa o si varias empresas se dedicaran a la producción y otras actividades, primordialmente, al reparto y venta de artículos producidos por las primeras, éstas podrán ser consideradas como una sola para el pago de participación de utilidades”. La Administración de la Compañía constituye anualmente en los estados financieros, la provisión correspondiente, y de esta manera contribuye con el 15% de sus utilidades antes de impuestos, para distribuir las a los empleados de la compañía Holcim Ecuador S. A., entidad relacionada que comercializa un porcentaje significativo de su producción a través de los franquiciados de la red de distribución DISENSA.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía ha registrado provisión por US\$6.7 millones con cargo a los resultados del año por este concepto. Durante el año 2012, se efectuaron pagos que ascendieron a US\$4.5 millones relacionados a la participación de trabajadores en los resultados del año 2011.

2.9 Reconocimiento de ingresos – Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.9.1 Venta de bienes – Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes son reconocidos cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad, y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.9.2 Ingresos financieros – Son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida estimada del instrumento financiero.

2.10 Costos y gastos – Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.11 Compensación de saldos y transacciones – Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

2.12 Activos financieros – La Compañía registra sus activos financieros relacionados con cuentas por cobrar de largo plazo y están medidos en su totalidad al costo amortizado.

2.12.1 Cuentas por cobrar a largo plazo – Son activos financieros no derivados 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.

2.13 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas – Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, Normas Internacionales de Contabilidad – NIC nuevas, revisadas y emitidas durante el año 2012 y que aún no son efectivas:

| <u>NIIF</u> | <u>Título</u> | <u>Fecha de vigencia</u> |
|---|---|--------------------------|
| NIIF 9 | Instrumentos financieros. | Enero 1, 2015 |
| NIIF 13 | Medición al valor razonable. | Enero 1, 2013 |
| Enmiendas a la NIC 1 | Presentación de ítems en otro resultado integral. | Enero 1, 2013 |
| Enmiendas a la NIIF 7 | Revelaciones – compensación de activos financieros y pasivos financieros. | Enero 1, 2013 |
| NIC 19 (Revisada en el 2011) | Beneficios a trabajadores. | Enero 1, 2013 |
| NIC 27 (Revisada en el 2011) | Estados financieros separados. | Enero 1, 2013 |
| Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 1, 16, 32 y 34) | Mejoras anuales a las NIIF – ciclo 2009-2011. | Enero 1, 2013 |

La Administración anticipa que estas nuevas normas y enmiendas han sido revisadas y evaluadas su aplicabilidad e impacto en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros, razón por la cual, podemos realizar una estimación razonable, que estas normas no tendrán impactos en los estados financieros adjuntos

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF, requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Deterioro de activos – A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que estos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable del activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Si el importe recuperable es inferior al valor neto en libros del activo o unidad generadora de efectivo, se constituye la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a los resultados integrales.

Durante el año 2012, en Construmercado S. A., no han existido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

3.2 Vida útil de propiedades – Como se describe en la Nota 2.4.1, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, al final de cada período anual.

3.3 Valuación de los instrumentos financieros – La Compañía utiliza las técnicas de valuación (costo amortizado) para la medición del valor razonable de sus activos financieros.

4. EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2012, efectivo y bancos incluye saldos en cuentas corrientes en instituciones financieras locales por US\$10.7 millones, los cuales no generan intereses.

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

| | ... Diciembre 31... | |
|--|----------------------------|---------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| <i>Cuentas por cobrar comerciales:</i> | | |
| Compañías relacionadas, Nota 11 | 40,463 | 41,367 |
| Clientes locales | 11,517 | 13,679 |
| Otras cuentas por cobrar | 305 | 333 |
| Provisión para cuentas incobrables | <u>(286)</u> | <u>(199)</u> |
| Total | <u>51,999</u> | <u>55,180</u> |

Al 31 de diciembre del 2012, cuentas por cobrar comerciales con clientes locales, incluyen principalmente: (a) saldos por cobrar a cuatro instituciones financieras por consumos de franquiciados en tarjetas de crédito corporativas por US\$8.3 millones con vencimientos promedio de 30 días. Estas tarjetas son de uso restringido para compra de materiales y productos que componen la canasta de productos del sistema de franquicias DISENSA; y (b) facturas comerciales por US\$ 2.1 millones relacionados con ventas directas a terceros con vencimientos promedio de 45 días.

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

| | ... Diciembre 31... | |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| Costo | 4,368 | 4,368 |
| Depreciación acumulada | <u>(2,326)</u> | <u>(2,266)</u> |
| Total | <u>2,042</u> | <u>2,102</u> |
| <i>Clasificación:</i> | | |
| Terrenos | 1,635 | 1,635 |
| Edificios e instalaciones | 399 | 457 |
| Muebles, enseres y equipos de oficina | <u>8</u> | <u>10</u> |
| Total | <u>2,042</u> | <u>2,102</u> |

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

| | <u>Terrenos</u> | <u>Edificios e instalaciones</u> | <u>Maquinarias y equipos</u> | <u>Vehículos</u> | <u>Muebles y equipos de oficina</u> | <u>Total</u> |
|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| | ... (en miles de U.S. dólares) ... | | | | | |
| <i>Costo:</i> | | | | | | |
| Saldos a diciembre 31, 2010 | 1,635 | 2,134 | 493 | 115 | 21 | 4,398 |
| Ventas y/o bajas | — | <u>(17)</u> | <u>(8)</u> | <u>(4)</u> | <u>(1)</u> | <u>(30)</u> |
| Saldos a diciembre 31, 2011 y 2012 | <u>1,635</u> | <u>2,117</u> | <u>485</u> | <u>111</u> | <u>20</u> | <u>4,368</u> |
| | <u>Edificios e instalaciones</u> | <u>Maquinarias y equipos</u> | <u>Vehículos</u> | <u>Muebles y equipos de oficina</u> | <u>Total</u> | |
| | ... (en miles de U.S. dólares) ... | | | | | |
| <i>Depreciación acumulada</i> | | | | | | |
| Saldos a diciembre 31, 2010 | | 1,607 | 493 | 108 | 7 | 2,215 |
| Ventas y/o bajas | | (17) | (8) | (3) | | (28) |
| Depreciación del año | | <u>70</u> | — | <u>6</u> | <u>3</u> | <u>79</u> |
| Saldos a diciembre 31, 2011 | | 1,660 | 485 | 111 | 10 | 2,266 |
| Depreciación del año | | <u>58</u> | — | — | <u>2</u> | <u>60</u> |
| Saldos a diciembre 31, 2012 | | <u>1,718</u> | <u>485</u> | <u>111</u> | <u>12</u> | <u>2,326</u> |

Al 31 de diciembre del 2012, propiedades y equipos incluye rubros de activos totalmente depreciados que ascienden a US\$595,000

7. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

| | ... Diciembre 31... | |
|-------------------------|----------------------------|---------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| Proveedores locales | 16,360 | 21,224 |
| Anticipos de clientes | 290 | 227 |
| Otras cuentas por pagar | <u>637</u> | <u>631</u> |
| Total | <u>17,287</u> | <u>22,082</u> |

Al 31 de diciembre del 2012, proveedores representan principalmente facturas por compras de productos de la canasta del sistema de franquicias DISENSA, las cuales tienen vencimientos promedio de 15 y 30 días y no devengan intereses.

8. IMPUESTOS

8.1 Pasivos del año corriente

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

| | ... Diciembre 31... | |
|--|----------------------------|--------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| Impuesto a la renta por pagar | 4,003 | 1,515 |
| Retenciones en la fuente del impuesto a la renta por pagar e IVA por pagar | 712 | 965 |
| Impuesto a la salida de divisas de años anteriores – ISD | 475 | 475 |
| Otros impuestos | <u>54</u> | <u>43</u> |
| Total | <u>5,244</u> | <u>2,998</u> |

8.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

El gasto del impuesto a la renta incluye:

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|--|----------------------------|--------------|
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| Gasto del impuesto corriente | 8,726 | 6,170 |
| Impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias | <u>(18)</u> | <u>20</u> |
| Total gasto de impuestos | <u>8,708</u> | <u>6,190</u> |

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución (24% para el año 2011).

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

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|---|----------------------------|-------------------|
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta | 37,845 | 25,797 |
| Gastos no deducibles | 95 | |
| Otros, neto | <u> </u> | <u> (89)</u> |
| Utilidad gravable | <u>37,940</u> | <u>25,708</u> |
| Impuesto a la renta causado | <u>8,726</u> | <u>6,170</u> |
| Anticipo calculado (1) | <u>2,989</u> | <u>2,746</u> |

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Durante el año 2012, la Compañía determino como el anticipo de impuesto a la renta para el año 2012 en US\$3 millones, sin embargo, el impuesto a la renta causado del año fue de US\$8.7 millones. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$8.7 millones como el gasto de impuesto a la renta corriente.

8.3 *Movimiento de la provisión de impuesto a la renta*

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta son como sigue:

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|--------------------------|----------------------------|-------------------|
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| Saldos al inicio del año | 1,515 | 3,762 |
| Provisión del año | 8,726 | 6,170 |
| Pagos efectuados | (6,238) | (8,396) |
| Otros, neto | <u> </u> | <u> (21)</u> |
| Saldos al final del año | <u>4,003</u> | <u>1,515</u> |

Durante el año 2012, pagos efectuados corresponde a desembolsos para el pago del saldo provisionado del impuesto a la renta del año 2011 por US\$1.5 millones y retenciones en la fuente del año por US\$4.7 millones.

Hasta marzo 15 del 2013, la Compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2009 al 2012, por lo cual estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio, en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos no deducibles y otros.

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado Con fecha noviembre 24 del 2011, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas – ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.
- Se establece el impuesto ambiental a la contaminación vehicular, que se grava en función del cilindraje y del tiempo de antigüedad de los vehículos.

9. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no dispone aún del estudio de precios de transferencia de las transacciones efectuadas con partes relacionadas locales y/o del exterior correspondiente al año 2012, requerido por disposiciones legales vigentes, en razón de que el plazo para su presentación ante las autoridades tributarias, vence en el mes de junio del año 2013. Este estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. Hasta marzo 15 del 2013, el referido estudio se encuentra en proceso de ejecución y la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubiera, carecen de importancia relativa. Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía efectuó el estudio de precios de transferencia en el cual se estableció que las transacciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia.

10. PATRIMONIO

10.1 Capital social – El capital social autorizado, está constituido por 5,502,000 acciones de valor nominal unitario de US\$0.04 cada una; todas ordinarias y nominativas.

10.2 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 está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

10.3 Resultados acumulados – Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

| | ... Diciembre 31... | |
|--|----------------------------|---------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| Resultados acumulados – distribuibles | 29,137 | 19,607 |
| Resultados acumulados proveniente de la aplicación por primera vez de las NIIF | 490 | 490 |
| Reserva según PCGA anteriores: | | |
| Reserva de capital | <u>6,634</u> | <u>6,634</u> |
| Total | <u>36,261</u> | <u>26,731</u> |

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF – Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

Reserva según PCGA anteriores – El saldo acreedor de la reserva de capital podrá ser utilizado para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. Los saldos de estas cuentas podrán ser devueltos en el caso de liquidación de la Compañía.

10.4 Dividendos pagados – En marzo del 2012, se declaró y pago dividendos a accionistas por US\$19.6 millones, correspondientes al ejercicio económico 2011.

A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

11. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Los principales saldos y transacciones con compañías relacionadas, efectuadas de común acuerdo entre las partes, incluyen las siguientes:

| | ... Diciembre 31... | |
|------------------------------------|----------------------------|---------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| <u>Cuentas por cobrar, Nota 5:</u> | | |
| Holcim Ecuador S. A. | 40,262 | 41,167 |
| Holcim Agregados S. A. | <u>201</u> | <u>200</u> |
| Total | <u>40,463</u> | <u>41,367</u> |

Al 31 de diciembre del 2012, las cuentas por cobrar a compañías relacionadas no generan intereses y no tienen vencimientos establecidos.

| | ... Diciembre 31... | |
|-----------------------------------|----------------------------|-------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| <u>Otros activos financieros:</u> | | |
| Holcim Capital Corporation | <u>26</u> | <u>25</u> |
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| <u>Compras de inventarios:</u> | | |
| Holcim Ecuador S. A. | 275,040 | 257,686 |

Durante el año 2012, compras de inventario a su compañía relacionada Holcim Ecuador S. A., corresponden principalmente a adquisición de sacos de cemento y agregados, los cuales forman parte de los productos de la canasta DISENSA.

12. COMPROMISOS

Un detalle de los principales compromisos adquiridos y vigentes por la Compañía es como sigue:

Contrato de Suministrador de la Canasta Disensa – El 1 de diciembre del 2010, se firma este contrato entre Construmercado S. A. y Adfranec S. A., al tenor de las principales cláusulas como sigue:

Antecedentes:

- Mediante Contrato de Licencia celebrado entre el propietario de las marcas del Sistema Disensa y Adfranec S. A., aquel concedió a esta última de forma exclusiva el derecho a desarrollar y otorgar Franquicias Disensa en la República del Ecuador a franquiciados seleccionado por Adfranec S. A. (“Franquicias Individuales”).
- A consecuencia de lo indicado, Adfranec S. A., es licenciataria y titular del derecho de la explotación exclusiva en la República del Ecuador de la Franquicia Disensa para distribuir y comercializar al detalle materiales, elementos, acabados y accesorios para la construcción y decoración entre los cuáles están los Productos de la Canasta, bajo el Formato de Negocio correspondiente al Sistema Disensa.
- Adfranec S. A., a fin de cumplir con su obligación de suministrar los Productos de la Canasta a los Franquiciados Individuales, requiere contratar un agente comercial especializado para que se encargue y sea responsable de las labores de abastecimiento de los Productos de la Canasta Disensa a los Franquiciados, estableciendo una central de compras y brindando servicios relacionados, sin perjuicio de la libertad que mantienen los Franquiciados Individuales para adquirir otros productos de terceros proveedores fuera de la Canasta de la Franquicia Disensa.
- La Compañía Construmercado S. A., se constituyó bajo la denominación de Distribuidora Rocafuerte Disensa S. A., al amparo de las leyes de la República del Ecuador, que posee experiencia de muchos años en la comercialización y suministro de materiales para la construcción con cobertura nacional, así como para la prestación de los servicios de pre y postventa requeridos para la más eficiente comercialización de los Productos de la Canasta Disensa en los mercados respectivos.

- Construmercado S. A., ha venido desempeñando durante los últimos años las tareas de Suministrador, es decir, de abastecimiento de los Productos de la Canasta Disensa a los Franquiciados Individuales, y está interesada en continuar con la relación que mantiene con la Franquicia Disensa, en función de las prestaciones y ventajas que el Sistema Disensa le ofrece para el adecuado abastecimiento a nivel nacional de los Productos de la Canasta que comercializa Construmercado S. A., como Suministrador.
- Adfranec S. A., a través de Construmercado S. A., ha podido suministrar a los Franquiciados Individuales de los Productos de la Canasta y prestar servicios en términos que los Franquiciados Individuales han mantenido los estándares de calidad en la prestación de servicios y de venta y postventa al detalle. Por estas razones, es de interés particular de Adfranec S. A., coadyuvar al desarrollo y mejoramiento del Sistema Disensa como canal idóneo para la venta al consumidor final de los Productos de la Canasta que distribuye el Suministrador, y de Adfranec S. A., contratar a Construmercado S. A., como Suministrador Oficial de los Productos de la Canasta.

Objeto y Plazo:

- Con los antecedentes señalados, por virtud y en las condiciones establecidas en este Contrato, Adfranec S. A., en su calidad de Franquiciado Maestro del Sistema Disensa, designa a Construmercado S. A., como Suministrador de los Productos de la Canasta del Sistema Disensa, y por consiguiente, le otorga el derecho exclusivo, dentro del territorio de la República del Ecuador y por un período de cinco (5) años, de conformar una central de compras con el fin de abastecer por sí o a través de terceros, los Productos de la Canasta Disensa a los Franquiciados Disensa, actuales y futuros, en función de los pedidos que los propios Franquiciados realicen y que sean aprobados por el Suministrador.
- El Franquiciado Maestro podrá señalar por escrito, en cualquier tiempo, las gestiones específicas que requiera el Sistema Disensa a fin de que las mismas sean desarrolladas por la Compañía, en ejecución de este Contrato, siempre y cuando estén comprendidas en los términos acordados en este Contrato, caso contrario requerirán de la aprobación del Suministrador.

Contribución Económica:

De conformidad con lo previsto en el Contrato de Suministrador de la Canasta Disensa, el Suministrador debe pagar una contribución económica al Franquiciador del Sistema Disensa, con el fin de asegurar que la Franquicia mantenga los estándares de excelencia que le han calificado como el canal idóneo para la comercialización al detalle de sus productos en el Ecuador.

El Aporte de Colaboración que deberá pagar el Suministrador al Franquiciador será de un valor no menor al 1% del total de ventas netas que realice el Suministrador de los Franquiciados Disensa, con un piso garantizado de US\$100,000 mensuales, para cuyo pago deberá Adfranec S. A. emitir mensualmente la correspondiente factura.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía tiene suscritos y vigentes contratos con doce proveedores calificados por la compañía Adfranec S. A., como “Proveedores autorizados”, y a esa fecha registra 494 franquiciados a quienes realiza el abastecimiento directo de productos y servicios de la canasta del Sistema DISENSA.

Durante el año 2012, la Compañía registró en los resultados del año, ventas a franquiciados del Sistema Disensa por US\$474.9 millones y pagos a favor de Adfranec S. A. reconocidos en los gastos operacionales por US\$4.7 millones relacionados con derechos de franquicia.

Contrato de Comercialización de Tuberías, Accesorios, Tanques Plásticos, etc – En octubre 3 del 2005, la Compañía renovó con AMANCO PLASTIGAMA S. A., el contrato de distribución de los productos que la compañía antes mencionada fabrica y comercializa en la actualidad, el cual tuvo una vigencia de cinco años y a través del cual Construmercado S. A., (antes Distribuidora Rocafuerte DISENSA S. A.) se compromete a comercializar tuberías, accesorios, tanques plásticos, etc. elaborados por la compañía con un porcentaje del 8% sobre el precio ex-planta.

Durante el año 2012, las compras efectuadas a este proveedor local, ascendieron a US\$11.7 millones, por los cuales la Compañía recibió US\$605,629, por concepto de bonificación en volumen de compras.

Contrato de Comercialización de Acero – En enero 2 del 2009, la Compañía renovó con Acerías Nacionales del Ecuador ANDEC S. A., el contrato de distribución con vigencia de cinco años, a través del cual Construmercado S. A., (antes Distribuidora Rocafuerte DISENSA S. A.) se compromete a comercializar los productos de acero elaborados por la compañía en un porcentaje mínimo del 40% del total del presupuesto anual de ventas; ANDEC se compromete a pagar a Construmercado S. A., una comisión del 2% sobre las ventas mensuales de HIERRO CORRUGADO, y una comisión del 3% sobre las ventas mensuales de PERFILES, la cual se aplicará de acuerdo a las condiciones del mercado.

Al 31 de diciembre del 2012, de acuerdo a los términos del contrato, Construmercado S. A., (antes Distribuidora Rocafuerte DISENSA S. A.), firmó y entregó a este proveedor estratégico, un documento por US\$7 millones como garantía de fiel cumplimiento, el cual estaba siendo garantizado por su accionista Holcim Ecuador S. A. La referida garantía se mantiene vigente al cierre del año 2012, en virtud que fue firmada el 18 de enero del 2011 y renovada el 18 de enero del 2012, bajo las mismas condiciones.

Durante el año 2012, las compras efectuadas a este proveedor local ascendieron a US\$90.2 millones, por los cuales la Compañía recibió US\$158,000, por concepto de bonificación en volumen de compras.

Contrato de Comercialización de Alambres – En julio 17 del 2006, la Compañía suscribió con Ideal Alambrec S.A., un contrato de distribución de los productos que el mencionado proveedor fabrica cuyo margen de comercialización asciende al 3.66% sobre el precio ex-planta y tuvo una vigencia de cinco años.

Durante el año 2012, las compras efectuadas a este proveedor local ascendieron a US\$8.9 millones.

Contrato de Comercialización de morteros secos ELUMAX y PEGABLOK – En octubre 14 del 2008, la Compañía renovó con Intaco Ecuador S. A., el contrato de distribución de morteros secos “Elumax y Pegablok”, cuya vigencia es de siete años a partir de la fecha de suscripción del presente contrato y cuyo margen de comercialización es del 5% al 10% sobre el precio ex-planta.

Durante el año 2012, las compras efectuadas a este proveedor local ascendieron a US\$9.4 millones.

Contrato de Comercialización de cubiertas metálicas y zinc – En enero 24 del 2006, la Compañía suscribió con Rooftec Ecuador S. A., un contrato de distribución de “Supertecho y Zinc Acesco” por un período de cinco años renovables de manera inmediata si no hubiera la notificación previa de tres meses, contados desde la suscripción del contrato. El margen de comercialización para “Supertecho” es del 8% y de “Zinc Acesco” del 3% sobre el precio ex-planta.

Durante el año 2012, las compras efectuadas a este proveedor local ascendieron a US\$8.6 millones, relacionado con este contrato.

13. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 15 del 2013), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, han sido aprobados por la Administración en marzo 15 del 2013, y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.
