
INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

“CONSTRUCTORA BUSTAMANTE ALTAMIRANO CIA. LTDA.”

ESTADOS FINANCIEROS: AL 31 DICIEMBRE DE 2012.

Cuenca, 30 de Marzo de 2013.

Señor Ingeniero Comercial

Gustavo de Jesús Bustamante

GERENTE DE CONSTRUCTORA BUSTAMANTE ALTAMIRANO CIA. LTDA.

Ciudad.

De mis consideraciones:

Por medio de la presente me permito hacerle llegar a Usted el Informe de Auditoria Externa correspondiente al Ejercicio Económico del año 2012 y, al mismo tiempo le hago conocer que de acuerdo a las exigencias de la Superintendencia de Compañías estoy remitiendo una copia del Informe a esa Institución.

Espero que este Informe satisfaga las inquietudes suyas y de los Socios de la Compañía y al mismo tiempo aprovecho la oportunidad para agradecer por la confianza depositada en mi persona.

Atentamente,



CPA. Diana Machuca, MBA

Auditor Externo Registro NO. SC-RVAE -757

“CONSTRUCTORA BUSTAMANTE ALTAMIRANO CIA. LTDA.”

CONTENIDO:

PAGINA

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.....	3-4
ANALISIS DEL HABER SOCIAL.....	9
- Extracto del Acta de Constitución.....	5-6
- Extracto de los Estatutos.....	7-8
POLITICAS CONTABLES BAJO NIIF.....	9-16
ESTADOS FINANCIEROS.....	17
- Balance General o Estado de Situación Financiera (NIIF): 2011 vs 2012.....	17
- Estado de Resultados Integral (NIIF):.....	18
- Balance General o Estados de Situación Financiera (NEC).....	19
- Estado de Resultados Integral (NEC):.....	20
FLUJO DE EFECTIVO.....	21-36
EVOLUCION DEL PATRIMONIO.....	37
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	38-41
ANALISIS FINANCIERO.....	42
- Relaciones Evaluatorias.....	42

“CONSTRUCTORA BUSTAMANTE ALTAMIRANO CIA. LTDA.”

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de
Constructora Bustamante Altamirano Cía. Ltda.

Informe sobre los Estados Financieros

1. En cumplimiento a la Ley de Compañías vigente, se ha auditado los Estados Financieros, de la Compañía “Constructora Bustamante Altamirano Cía. Ltda., que comprende el Balance General al 31 de Diciembre del año 2012 y los correspondientes Estado de Resultados Integral, Evolución del Patrimonio, el Estado de Flujo de Efectivo y sus Notas Explicativas a los Estados Financieros por el año terminado en esa fecha.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

2. Los Estados Financieros son de responsabilidad de la administración de la compañía, los mismos que fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's y Normas Internacionales de Contabilidad NIC's por encontrarse dentro de la disposición dispuesto por la Superintendencia de Compañías. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a la respectiva auditoria.

Responsabilidad del Auditor

3. La revisión se realiza de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoria y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que la auditoria sea diseñada y ejecutada de tal manera que se pueda obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros estén libres de errores importantes. La auditoría incluye examinar sobre una base de pruebas selectivas el examen de la evidencia que soporte las cifras y revelaciones de los Estados Financieros. La auditoría incluye también evaluar los principios contables utilizados y evaluar la presentación de los Estados Financieros en general. Considero que la auditoria me proporcione una base razonable para expresar una opinión.

Opinión

4. En nuestra opinión, los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía Constructora Bustamante Altamirano Cía. Ltda., al 31 de Diciembre del año 2012 los resultados de sus operaciones, el Flujo del Efectivo, la Evolución del Patrimonio y el cumplimiento de sus obligaciones tributarias por el periodo terminado en esa fecha de conformidad, con los

principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones de carácter obligatorio emitidas por la Superintendencia de Compañías.

Énfasis

5. Mediante Resolución No. 08. G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, la Superintendencia de Compañías estableció un cronograma para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, en base a este cronograma Constructora Bustamante Altamirano Cía. Ltda., adoptó las NIIF a partir del 1 de enero de 2011, el efecto neto registrado a esa fecha en el patrimonio por tal adopción fue de US\$99.098,30.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores.

6. De acuerdo con disposiciones tributarias, el Informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2012, será presentado por separado conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI.

Cuenca, marzo 30 de 2013.

.....

CPA. Diana Machuca, MBA

Auditor Externo Registro No. SC-RNAE -757

ANALISIS DEL HABER SOCIAL.-

“CONSTRUCTORA BUSTAMANTE ALTAMIRANO CIA. LTDA.”

EXTRACTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NOMBRE: “CONSTRUCTORA BUSTAMANTE ALTAMIRANO CIA. LTDA.”

OBJETIVO: El objeto social de la empresa es la construcción de inmuebles en general; esto es, el estudio, diseño y construcción de edificios y viviendas al igual que la compra de bienes inmuebles para fines de construcción o reconstrucción; la venta de inmuebles construidos o reconstruidos; y, el arrendamiento de bienes inmuebles.

DOMICILIO: El domicilio de la Compañía es la ciudad de Cuenca, Provincia del Azuay, República del Ecuador.

PLAZO DE DURACION: El plazo de duración es de treinta años (30) contados a partir de la fecha de inscripción del contrato constitutivo en el Registro Mercantil de Cuenca, Resolución No. 08-C-DIC-080 de la Superintendencia de Compañías de Cuenca de fecha nueve de febrero del dos mil ocho, bajo el No. 111 del Registro Mercantil. Y que fue inscrita en el Repertorio con el No. 1.443, Cuenca 27 de febrero del 2008.

CAPITAL SOCIAL: El Capital Social de la empresa es de USD\$20.400,00; el capital se encuentra pagado en su totalidad. El capital se descompone en las siguientes participaciones:

CONCEPTO	VALOR UNITARIO PARTICIPACION USD	CANTIDAD DE PARTICIPACIONES	TOTAL CAPITAL
Participaciones	1,00	20.400,00	20.400,00
Saldo al 31 de Diciembre de 2011		20.400,00	20.400,00

Constructora Bustamante Altamirano Cía. Ltda., aumento su capital social en veinte mil dólares de los Estados Unidos de América, modificó su objeto social y reformó su Estatuto mediante escritura pública otorgada ante el Notario Octavo del Cantón Cuenca el 14 de Noviembre del 2011. Fue aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC.DIC.C.11.848 de 21 de Noviembre de 2011.

NOMBRE DEL SOCIO	PARTICIPACIONES USD	PORCENTAJE %	TOTAL CAPITAL
Bustamante Gustavo de Jesús	20.380	95%	20.380
Bustamante Altamirano Valeria	10	2,5%	10
Bustamante Altamirano Gustavo	10	2,5%	10
TOTAL	20.400	100%	20.400

“CONSTRUCTORA BUSTAMANTE ALTAMIRANO CIA. LTDA.”

EXTRACTO DE LOS ESTATUTOS

La compañía “CONSTRUCTORA BUSTAMANTE ALTAMIRANO CIA. LTDA.”, fue constituida mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías de Cuenca No. 08-C-DIC-080 el 9 de febrero del año 2008 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Cuenca el 27 de febrero del 2008, con el número 1.443.

GOBIERNO.- El gobierno de la Compañía corresponde a la Junta General de Socios y su administración al Presidente y Gerente.

La Junta General es el órgano supremo de la compañía, son atribuciones de la Junta General, el ejercicio de todas las facultades que la ley le confiere al órgano de gobierno de la compañía de responsabilidad limitada, entre ellas: Tiene amplios poderes para resolver todas las cuestiones relativas a las transacciones sociales, correspondiéndole dictar normas con el carácter de obligatorias en lo que está previsto en la Ley y el Estatuto Social; Resolver sobre el aumento o disminución de capital, fusión o transformación de la Compañía, sobre la disolución anticipada, la prórroga del plazo de duración; y, en general resolver cualquier reforma al contrato constitutivo; nombrar al Presidente y al Gerente de la compañía, fijar su remuneración y la remoción por causas justificadas; conocer y resolver sobre las cuentas, balances, inventarios e informes que presenten los administradores; resolver sobre la forma de reparto de utilidades; resolver sobre la formación de fondos de reserva especiales o extraordinarios; acordar la exclusión de socios; resolver cualquier asunto que no sea competencia privativa del Presidente o del Gerente; acordar la venta o gravamen de los bienes inmuebles de la compañía; resolver la creación o supresión de sucursales; aprobar el presupuesto de la compañía y aprobar los reglamentos de la compañía.

EL PRESIDENTE.- El Presidente de la Compañía, quien podrá ser o no socio de la empresa será elegido por la Junta General para un periodo de 5 años, pudiendo ser reelegido y le corresponde supervisar la marcha general de la compañía y el desempeño de los servidores e informar de estos particulares a la Junta General; convocar y presidir las sesiones de Junta General y suscribir las actas a las que asista; velar por el cumplimiento de los objetivos de la compañía y por la aplicación de sus políticas; reemplazar al Gerente con todas las atribuciones y conservando las propias de su cargo hasta que la Junta General designe al nuevo; firmar el nombramiento del Gerente y conferir certificados sobre el mismo; en caso de ausencia o impedimento del Gerente, subrogara en todas las facultades y deberes.

EL GERENTE.- El Gerente de la Compañía, será designado por la Junta General, para el periodo de cinco años, a cuyo término podrá ser reelegido indefinidamente y puede ser socio o no, tiene la

representación legal, judicial y extrajudicial. Corresponde al gerente: dirigir y administrar los negocios sociales y la gestión económica de la compañía, cuidando que se lleve correctamente el movimiento contable de la caja; manejar los fondos pudiendo aceptar, librar, endosar cheques, letras de cambio, suscribir contratos propios de su giro; suscribir conjuntamente con el Presidente, los certificados de aportación y las actas de Junta general, en condición de secretario de la misma; velar por la regularidad y exactitud de la recaudaciones provenientes de contratos, intereses y cobros en general; convocar junta general de socios, en caso de falta, ausencia e impedimento del Presidente; presentar el Balance y las cuentas de pérdidas y ganancias; así como la propuesta de distribución de utilidades para conocimiento de la Junta General; En general cumplir con los deberes y ejercer los derechos que la Ley y los estatutos le asignaren específicamente.

INFORMACION COMPLEMENTARIA

“CONSTRUCTORA BUSTAMANTE ALTAMIRANO CIA. LTDA.”

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES.- Las bases de medición que se han utilizado para la elaboración de los Estados Financieros al tratarse de una compañía que se dedica a la construcción de departamentos el criterio es que no sufre variaciones significativas en su estructura financiera, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados obtenidos, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012.

Los principios contables y normas de contabilidad que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2012 adjuntas son las establecidas en la adaptación sectorial de empresas constructoras y otras disposiciones en materia contable. En la elaboración de las Cuentas Anuales se han seguido todos los principios y normas de registro y valoración:

- Todos los créditos y deudas se han valorado por el valor nominal pendiente de cobro o pago, en lugar de su valor razonable, que implicaría el descuento de los flujos futuros.
- La compañía ha elaborado sus Estados Financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el siguiente ejercicio.
- En la elaboración de la estructura de los saldos de las cuentas anuales adjuntas se han realizado estimaciones realizadas por los administradores de la empresa para determinar el valor de algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.
- A pesar de que las estimaciones realizadas están consideradas sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas: a la alza o a la baja, en los próximos ejercicios, especialmente en el contexto actual de incertidumbre del sector, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Comparación de la Información.-

Las cuentas anuales no contienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo, por su efecto de comparabilidad mantienen el principio de la uniformidad. No existen elementos registrados en varias partidas por lo cual no se presentan elementos patrimoniales anotados en dos o más partidas del balance.

Cambios en Criterios contables.- No se han realizado en el ejercicio ajustes a las cuentas anuales del ejercicio 2012 por cambios de criterios contables; y, las cuentas anuales del ejercicio 2012 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio

El sistema de contabilidad que viene aplicando la compañía, desde su constitución, para la recopilación, procesamiento, acumulación, control y archivo de la información, para luego trasladarla a los Estados Financieros principales y auxiliares, es el más conveniente para este tipo de actividades o negocios; y, cumple con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados no considerados en las NEC.

Mediante la implementación de Estados Financieros elaborados bajo Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, la compañía reestructuró sus Políticas contables, mediante el análisis razonado desde el punto de vista financiero y son las que se presentan a continuación:

NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION.-

Las principales normas de valoración utilizadas por la empresa en la preparación de las cuentas anuales adjuntas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2012 de acuerdo con las establecidas en su plan de cuentas adaptado a las empresas constructoras, han sido:

Inmovilizado Intangible.- Se aplican las normas que se expresan con respecto a los bienes y derechos que a continuación se detallan:

- a) Aplicaciones Informáticas

Los bienes comprendidos en estas cuentas, se encuentran valorados a su precio de adquisición.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costos de mantenimientos son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Las aplicaciones informáticas se deprecian en función de su vida útil que se estima en 3 años.

Inmovilizado Material.-

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento. La sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesitó un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso para la venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o construcción.

La empresa no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo. Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio que se producen.

La depreciación de los elementos del inmovilizado material se realiza, conforme a legislación tributaria vigente, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada considerando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:

DESCRIPCION	AÑOS
Maquinaria	10 años de vida útil estimada.
Muebles Enseres	10 años de vida útil estimada.
Equipos de Computo	3 años de vida útil estimada.
Vehículos	5 años de vida útil estimada.

Los elementos que se compran usados se deprecian aplicando una vida útil igual a la mitad de la norma legal vigente.

Inversiones Inmobiliarias.- La empresa clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que son inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la actividad ordinaria de la empresa.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utilizan los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo lo siguiente:

- Los solares o terrenos sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del terreno.
- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o su coste de producción, incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia.

Arrendamientos.-

No existen contratos de arrendamiento que, de acuerdo con el Plan de Cuentas deban considerarse como arrendamiento financiero. En consecuencia todos los arrendamientos se registran como gastos de explotación.

Instrumentos Financieros.- Los activos financieros que posee la sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- 1) Préstamos y partidas a cobrar: Son originados por préstamos de los socios y no tienen un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- 2) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- 3) Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento: se han clasificado en esta categoría valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento determinadas y negociados entre empresas relacionadas y que la empresa tiene la intención y la capacidad de conservar hasta su vencimiento.

La sociedad no ha clasificado ningún activo financiero como mantenidos para negociar, ni como Otros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración Inicial.- Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración Posterior.- Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por el nominal pendiente de cobro, salvo que se registre algún deterioro de valor. Cuando se observa un deterioro de valor debido a la probable insolvencia del deudor, se dota un Deterioro de valor por el importe total del crédito. Se considera que existe probabilidad de insolvencia cuando el deudor incurre en impago de una cuantía por importe significativo que provoca la reclamación judicial del saldo.

- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas se valoran por su coste de adquisición, corregido por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.
- El importe del deterioro se estima a través de la diferencia entre el valor en libros y el valor recuperable entendido como el valor teórico contable de la participación poseída. Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias.
- El efectivo y otros activos líquidos equivalentes se valoran por su valor a liquidar al cierre del ejercicio.
- Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se valoran al cierre del ejercicio por su coste amortizado, imputando los ingresos financieros devengados a la cuenta de pérdidas y ganancias.

La sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos Financieros.-

Clasificación

Todos los pasivos financieros se clasifican en la categoría débitos y cuentas y documentos por pagar.

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones normales de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Valoración Inicial.-

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, equivalente en todos los casos al nominal de la deuda. En el caso de que los haya, los costes de la transacción, directamente atribuibles se imputan a la cuenta pérdidas y ganancias.

Valoración Posterior.-

Todos los débitos y partidas a pagar se mantienen valorados por su valor nominal.

Bajas de Pasivos Financieros.-

La empresa da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Otra Información.- La compañía no posee instrumentos financieros por contratos de garantías financieras.

Coberturas Contables.- La sociedad no ha realizado en el ejercicio operaciones de cobertura.

Existencias.-

Esta cuenta del balance de situación recoge los activos que la sociedad mantiene para su venta en el curso ordinario de la explotación, se encuentran en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o serán consumidos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos destinados a su integración en una promoción inmobiliaria, las promociones en curso y las promociones terminadas hasta su entrega efectiva.

La empresa valora inicialmente sus existencias a precio de adquisición cuando se trata de terrenos, o por su coste de producción, en caso de ser obra en curso o terminada. El precio de adquisición incluye, tanto del coste de los terrenos y solares, como los impuestos y otros gastos asociados a la adquisición, los costes de su urbanización y los intereses derivados de su financiación. El coste de producción de las promociones incluye el de los terrenos incorporados al proceso de promoción,

los costes directamente imputables a las obras y una proporción razonable de los costes indirectos de producción, entre los que se incluyen los costes correspondientes a supervisión, coordinación y gestión de la construcción, y los gastos financieros devengados durante el periodo de urbanización y/o construcción. En ningún caso se consideran costes los gastos generales de la empresa.

En el caso de que las existencias estén registradas a un precio de coste superior a su valor de mercado, determinado por un experto independiente, se realizan las oportunas correcciones de valor, dotando el correspondiente deterioro de valor.

Transacciones en moneda extranjera.-

Todas las operaciones de la sociedad en el ejercicio 2012 se han realizado en dólares estadounidenses.

Impuesto sobre Beneficios.-

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto anticipado, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicados efectivamente en este, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente sobre el beneficio, relativo a un ejercicio.

El gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables, derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos solo se reconocen en la medida en que se considere probable que la sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Cuando se reconocen, en aplicación de las normas de valoración y registro del plan general de contabilidad, ingresos o gastos directamente en el Patrimonio Neto, el efecto impositivo diferido se reconoce como activo o pasivo por impuestos diferidos.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Ingresos y Gastos.-

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, la sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

La sociedad realiza el ajuste por periodificación de las ventas por obra ejecutada y de los costes incurridos en las mismas, de acuerdo con la información suministrada por el departamento de producción acerca de la producción y los costes reales.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago u otro tipo de descuento se registran como una minoración de los mismos. Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el importe recibido en Anticipo de Clientes.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo. La sociedad sigue el criterio de reconocer el beneficio por las ventas de los departamentos en el momento que se produce el traspaso legal de la propiedad al comprador, que coincide con el momento de entrega de llaves o elevación a escritura pública.

Provisiones y Contingencias.-

La sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

- a) **Provisiones:** saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) **Pasivos contingentes:** obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias.

Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.-

Los administradores confirman que la sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.-

La sociedad registra como gastos de personal las retribuciones y cotizaciones sociales devengadas en cada periodo y una previsión de los gastos por beneficios sociales a incurrir en periodos futuros en concepto de indemnizaciones por fin de contrato de obra.

Las indemnizaciones por despido, con la salvedad hecha de las anteriores, solamente se registran en el periodo en que toma la decisión de efectuar el despido.

La sociedad recoge en su balance el importe correspondiente a los compromisos adquiridos con algunos de sus empleados relacionados con retribuciones de prestación definida que dan lugar a un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal, cuando al cierre del ejercicio existen contribuciones devengadas no satisfechas.

Subvenciones, donaciones y legados.-

Todas las subvenciones obtenidas en el ejercicio, dado que compensan gastos, se han imputado a la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos.

Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.-

Todas las transacciones con la sociedad dominante y con otras empresas del grupo se han efectuado a precio de mercado.

Activos no corrientes mantenidos para la venta.-

Al cierre del ejercicio, no existen circunstancias que, de conformidad con las normas de valoración y registro del plan contable, exijan el registro de ningún activo no corriente como mantenido para la venta.

Operaciones Interrumpidas.-No existen actividades que se hayan realizado en el ejercicio 2012 y que vayan a interrumpirse en el ejercicio siguiente.

CONSTRUCTORA BUSTAMANTE ALTAMIRANO CIA. LTDA.

EVOLUCION DEL PATRIMONIO

AL: 31 DE DICIEMBRE DE 2012

DETALLE	CAPITAL	APORTES FUT CAPITALI	PERDIDAS ACUMULADAS	RESERVAS	UTILIDAD EJERCICIO	Res. Acu x Adop NIIF	PATRIMONIO	
							2011	2012

AÑO 2011

Capital Social	400,00							
Aumento de Capital	20.000,00							
Aportes para Futuras Capitalizaciones	-	49.373,71						
Pérdidas Acumuladas Ejercicios Anteriores	-	-	-24.373,71					
Reservas Especiales	-	-	-	-				
Utilidad del Presente Ejercicio 2011	-	-	-	-	19.526,97			
Suman	20.400,00	49.373,71	-24.373,71	-	19.526,97	-	64.926,97	

AÑO 2012

Capital Social	400,00							
Aumento de Capital	20.000,00							
Aportes para Futuras Capitalizaciones	-	49.373,71						
Pérdidas Acumuladas Ejercicios Anteriores	-	-	-24.373,71					
Reserva Legal				976,35				
Reserva Facultativa				17.871,62				
Dividendos para Socios					74.856,73			
Resultados Acumulados x Adopción 1era Vez NIIF	-	-	-	-		99.098,30		
Suman	20.400,00	49.373,71	-24.373,71	18.847,97	74.856,73	99.098,30	-	238.203,00

NOTA 1.- VENTAS DE INMUEBLES.- Los ingresos de la compañía, representados por las ventas de los departamentos que a través de sus proyectos construye la empresa, se registran en su contabilidad cuando se realizan las escrituras a los diferentes clientes; los ingresos están reconocidos por actividades ordinarias procedente de la venta de bienes, ya que el comprador adquiere los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de los inmuebles; en el periodo de revisión, se han generado conforme a detalle:

CONCEPTO	VALOR EN USD\$	PORCENTAJE % PARTICIPACION
Venta de Inmuebles	1.149.918,69	99,73%
Otros Ingresos	3.081,77	0,07%
TOTAL INGRESOS NETOS	1.153.000,46	100,00%

Los Costos del Proyecto, están afectados en el 2012 por el valor de ajuste por adopción de NIIF por primera vez, por los años 2010 y 2011, que se sumó al inventario inicial del año 2012, más la compra de bienes y servicios del periodo, respaldados con sus respectivos documentos se han acumulado, de acuerdo a detalle:

COMPONENTES	VALOR EN USD	COSTO NEC	VALOR EN USD	COSTO NIIF (EXTRACONTABLE)
Inventario Inicial	2.352.482,67		2.451.580,90	
+ Compras B/S	150.401,70		150.401,70	
DISPONIBLE	2.502.884,37		2.601.982,60	
-Inventario Final	1.636.226,57		1.636.226,57	
COSTO PRODUCTOS		866.658,11		965.756,10

NOTA 2.- Estado de Resultados Integral.- Revisado el periodo, tenemos los siguientes gastos

Operativos, los que al relacionar con los Ingresos y Costos tenemos un resultado integral neto de:

CONCEPTO	VALOR PARCIAL	2012	% UB/CV
UTILIDAD BRUTA		286.342,35	33,04%
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTA		195.252,60	
Sueldos y Beneficios Sociales	66.834,29		
Beneficios Sociales e Indemnizaciones	12.748,48	79.582,77	
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS:		115.669,83	
Honorarios, Comisiones y Dietas	19.662,50		
Seguros y Reaseguros	2.788,27		
Impuestos, Contribuciones y Otros	37.590,38		
Comisiones en Ventas	11.815,07		
Gastos de Reparación y Mantenimiento	1.441,64		
Mantenimiento de Departamentos de Inventario	37.217,75		
Impuesto Valor Agregado Cargado al Gasto	2.974,90		
Suministros, Materiales y Otros	2.179,32		

Depreciaciones de Propiedad, Planta y Equipo		6.426,96	
Gastos Financieros		3.450,37	
Gastos NO Deducibles		6.355,69	
UTILIDAD OPERACIONAL		74.856,73	
15% Participación de Empleados		11.228,51	
Impuesto a la Renta		13.998,21	
UTILIDAD EN ACTIVIDADES ORDINARIAS		49.630,01	
Otros Resultados Integrales		0,00	
RESULTADO INTEGRAL NETO		49.630,01	

CONCILIACION TRIBUTARIA:

CONCEPTO	VALOR PARCIAL	2012	% UB/CV
UTILIDAD OPERACIONAL	74.856,73		
Más: Gastos No Deducibles	6.355,69		
UTILIDAD EN ACTIVIDADES ORDINARIAS		81.212,42	
15% Participación de Empleados		12.181,86	
UTILIDAD EN ACTIVIDADES ORDINARIAS		69.030,56	
Impuesto a la Renta		15.186,72	
RESULTADO INTEGRAL NETO		53.843,84	

ACTIVOS

NOTA 3.- Activos.- El total de activos de la compañía al cierre del ejercicio al 31 de diciembre de 2012 es de: USD2.987.039,34

Activos Corrientes.-

Efectivo y Equivalentes de Efectivo.- Este grupo de fondos disponibles está integrado por las cuentas de Caja, Bancos e Inversiones, las que están debidamente controladas y además conciliadas, y reflejan el saldo a la fecha analizada, su detalle es el siguiente:

CODIGO CONTABLE	DETALLE	VALOR PARCIAL	ACUMULADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2012
11101001	Caja General	763,08	
11102001	Banco Bolivariano	15.838,56	
11103001	Sr. Vicente Cevallos	74.656,706	
11103003	Inversiones empresas privadas	180.020,00	
Saldo acumulado al 31 de Diciembre de 2012			271.278,34

NOTA 4.- Total Activos Corrientes.- Dentro del Activo Exigible tenemos acumulado el valor de **USD2.366.665,93** representado por el saldo de las siguientes cuentas:

DETALLE	VALOR PARCIAL	ACUMULADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012.
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	271.278,34	
Cuentas por Cobrar	22.367,00	
Impuestos Fiscales	20.020,14	
Inventarios	1.636.226,27	
Construcciones en Proceso	99.098,30	
Gastos anticipados y otras Cuentas x Cobrar	317.675,88	
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		2.366.665,88

NOTA 5.- Total Activos No Corrientes.- Se han clasificado en esta categoría:

DETALLE	VALOR PARCIAL	ACUMULADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012.
Propiedad, Planta y Equipos	635.744,56	
(Depreciación Acumulada)	(15.371,15)	
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		620.373,41

NOTA 6. PASIVOS.- Al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre tenemos el valor de **USD2.987.039,34** representado por un total de pasivos de USD2.748.836,34 que en su totalidad corresponden al grupo de pasivos corrientes; más el patrimonio de USD238.203,00, cuyo detalle es como sigue:

DETALLE	VALOR PARCIAL	ACUMULADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012.
Cuentas por Pagar No Relacionadas Locales	143.499,32	
Otras Cuentas y Documentos x Pagar no Relacionadas Locales	2.602.110,40	
IESS por Pagar	1.079,39	
Impuestos por Pagar	541,32	
Gastos Acumulados y Otras Cuentas x Pagar	762,15	
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		2.748.836,34

NOTA 7.- PATRIMONIO.- El Patrimonio de la empresa está integrado por las siguientes cuentas:

DETALLE	VALOR PARCIAL	ACUMULADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012. (NEC)	ACUMULADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012. (NIIF)
Capital Pagado	20.400,00		
Aportes Futuras Capitalizaciones	49.373,71		
Utilidad del Ejercicio 2012	74.856,73		
Utilidades Ejercicios Anterior 2011	18.847,97		
Perdidas del Ejercicio 2010	-24.373,71		
Resultados Acu.x Adopción NIIF 1era Vez	99.098,30		
TOTAL PATRIMONIO			238.203,00

Detalle de la Cuenta de Socios: A la fecha de la revisión, se determina que existen 3 socios registrados en el Libro de Socios de “Constructora Bustamante Altamirano Cía. Ltda.”, dando un total de USD\$20.400,00 dólares americanos, según detalle:

NOMBRE SOCIO	PARTICIPACIONES	PORCENTAJE	VALOR USD\$
Bustamante Gustavo de Jesús	20.380,00	95%	20.380,00
Bustamante Altamirano Valeria	10,00	2,5%	10,00
Bustamante Altamirano Gustavo	10,00	2,5%	10,00
TOTAL	20.400,00	100%	20.400,00

ANALISIS FINANCIERO

RELACIONES EVALUATORIAS.-

ANALISIS FINANCIERO.- A continuación presento las siguientes relaciones evaluatorias más significativas de los Estados Financieros del año 2012:

Activo Corriente/Pasivo Corriente = $2.366.665,93/2.748.836,34 = 0,86$ Veces

Interpretación: Este índice mide la liquidez inmediata que tiene la empresa para cubrir sus obligaciones de corto plazo. La relación de 0,86 veces significa una tendencia en que por cada dólar USD1,00 que debemos, tenemos USD0,86 para cubrir nuestras obligaciones a corto plazo.

RECOMENDACIONES.- Es importante que la compañía mantenga las políticas contables que se encuentra aplicando; además desde el punto de vista tributario la compañía debe continuar con la política de entregar los comprobantes de Retención en la Fuente a sus proveedores dentro del plazo que señala el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Equidad Tributaria.

COMENTARIOS.- De lo analizado se deduce que la empresa “Construcciones Bustamante Altamirano Cía. Ltda.”, da cumplimiento a sus estatutos y objetivos; y, operativamente sus transacciones, están enmarcados dentro de la Ley que regulan a este tipo de actividades.