

ESTADOS FINANCIEROS

**De acuerdo con Normas "NIIF"
Correspondientes al periodo terminado**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

CONSTRUCTORA TERCER MILENIO S.A.

En dólares Americanos

1. IDENTIFICACION DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

CONSTRUCTORA TERCER MILENIO S.A.: Es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, en la ciudad de Portoviejo el 29 de diciembre del 2006

Objeto Social, La compañía podrá dedicarse a una o más de las actividades de desarrollo del inmobiliario, urbanización de solares etc. Como la construcción de viviendas, compra, venta y corretaje inmobiliario.

Domicilio principal de la empresa: México s/n y Av. 5 de octubre PB., diagonal a la farmacia su descuento en la ciudad de Portoviejo, provincia de Manabí – Ecuador

Domicilio Fiscal: En la ciudad de Portoviejo con RUC: 1391741898001

Forma legal: Sociedad Anónima

Estructura organizacional y societaria: La empresa cuenta con personería jurídica, patrimonio y autonomía administrativa y operativa propia.

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros .Estas bases contables se ha aplicado de manera uniforme para todos los años presentados,

2.1. Bases de Presentación

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (**NIIF para la PYMES**) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, IASB, adoptadas por la Superintendencia de Compañías de Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Los presentes Estados Financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y formulados:

- Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Socios en Junta General

- *Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.*
- *En la Nota N° 3, se resumen los Principios, políticas contables y criterios de valoración, de los activos más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2012.*
- *De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado en esa fecha*

2.2 Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”

Pronunciamientos contables y regulatorios en Ecuador

Con Resolución N°06.Q.ICI 004 Del 21 de Agosto del 2006, la Superintendencia de Compañías resuelve: Adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro. Preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2009.

Con Resolución N°08.G.DSC.010 Del 20 de Noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías resuelve: Establecer el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

- 1. Aplicaran a partir del 1 de enero del 2010: las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoria externa, se establece el año 2009 como el periodo de transición.*
- 2. Aplicaran a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4.000.000.00 al 31 de diciembre del 2007., se establece el año 2010 como periodo de transición.*
- 3. Aplicaran a partir del 1 de enero de 2012: las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores., se establece el año 2011 como el periodo de transición, para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar su estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información financiera “NIIF”, a partir del año 2011.*
- 4. La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, en el cual se establece el Reglamento*

para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” completas y de las Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de compañías:

Para efectos del registro y preparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías califica como Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Monto de Activos inferiores a CUATRO MILLONES DE DOLARES*
- b) Registren un valor bruto de ventas Anuales de HASTA CINCO MILLONES DE DOLARES: Y,*
- c) Tengan menos de 200 trabajadores(Personal Ocupado),Para este cálculo se tomara el promedio anual ponderados*

La empresa Modelo Cía. Ltda. Califica como Pequeña y Mediana Entidades (PYMES), por cuando cumple con las tres condiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, el periodo de transición fue el año 2011 y sus primeros estados financieros comparativos con NIIF” PYMES” fueron del ejercicio anterior 2012

En el caso de aplicar una o dos condiciones aplicaría NIIF” Completas”

2.3 Moneda

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en estos Estados Financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal, en que la empresa opera (“moneda funcional”). Los estados financieros se presentan en unidades monetarias (\$Dólares Americanos), que es la moneda funcional y de presentación en dólares americanos.

2.4 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La administración declara que las NIIF han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros .La información es responsabilidad del representante legal, ratificadas posteriormente por la Junta de Socios.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

2.5 Periodo Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2014 y el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre del 2014.

2.6 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimientos igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese periodo.

3. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2014, se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración.

3.1 Efectivo y Equivalentes al Efectivo

<u>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</u>	Dec-13	Dec-14
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Caja Chica		
Caja General	6,600.00	10,200.00
Subtotal Caja	6,600.00	10,200.00
BANCOS LOCALES		
Banco de la vivienda		
Banco de Pichincha Cta. Corriente 3348717804	14,640.65	19.00
Banco de Pichincha Cta. Corriente 3356854804		
Subtotal Bancos e Inversiones	14,640.65	19.00
TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	21,240.65	10,219.00

Se registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la empresa para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalentes de efectivo partidas como: caja, los depósitos a la vista en instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles, con un vencimiento original de 3 meses o menos, los sobregiros bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

3.2 Activos Financieros

Es cualquier activo que posea un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero, dentro del alcance de la sección 11 “Instrumentos Financieros” y sección 2 “Conceptos y Principios generales”, presentación, reconocimiento y medición son clasificados como activos financieros para préstamos y cuentas por cobrar, la empresa ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Los préstamos y partidas por cobrar, incluyen principalmente a cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados

- **Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados**
 - De actividades ordinarias que generan intereses
 - De actividades ordinarias que no generan intereses
- **Documentos y cuentas por cobrar de clientes relacionados**
- **Otras cuentas por cobrar relacionadas**
- **Otras cuentas por cobrar**
- (-) Provisión cuentas incobrables

a) Documentos y Cuentas por Cobrar clientes

ACTIVOS FINANCIEROS	Dec-13	Dec-14
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Cuentas por Cobrar Clientes no Relacionados		
De actividades ordinarias que generan intereses	-	-
De actividades ordinarias que no generan intereses	62,535.16	-
Cuentas por Cobrar Clientes Relacionadas	20,385.33	49,398.00
Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	300,174.63	397,410.93
Otras Cuentas por Cobrar no Relacionadas	-	-
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	383,095.12	446,808.93

Documentos y Cuentas comerciales incluyen principalmente las cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados. Son importes debido por los clientes por ventas de bienes realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos, se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas comerciales se reconocen inicialmente al costo. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se medirán al costo amortizado, que no es otra cosa que al cálculo de la tasa de intereses efectiva, que iguala los flujos estimados con el importe neto en libros de la cuenta por cobrar

Se asume que no existe un componente de financiación cuando las ventas se hacen con un periodo medio de cobro de 45 días, lo que está en línea con la práctica de mercado, y las políticas de crédito de la empresa, por lo tanto se registra al precio de la factura, la política de crédito de la empresa es de 45 días.

Las transacciones con partes relacionadas se presentaran por separado.

b) Provisión por cuentas incobrables

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas, las perdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables se registran como gasto en el estado de resultados integrales por función.

3.3 Inventarios

10103 INVENTARIOS		Dec-13	Dec-14
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
1010301	Inventario de Materia Prima	24,621.68	-
1010302	Inventario de Productos en Proceso	-	-
1010303	Inv. de suministros o materiales a ser consumidos en el proceso de producción	3,658.63	-
1010305	Inv. De productos terminados. y mercadería en almacén-producidos por la Compañía.	-	-
1010306	Inv. De producto. terminado. y mercadería en almacén-comprados a terceros	-	-
1010307	Mercaderías en Tránsito	-	-
1010308	Obras en construcción	1,002,013.97	698,008.38
1010309	Obras terminadas	-	-
1010310	Materiales o bienes para la construcción	-	-
1010311	Inv. repuestos, herramientas y accesorios	-	-
1010312	Otros Inventarios	-	-
10103	TOTAL INVENTARIOS	1,030,294.28	698,008.38

Los inventarios son activos a) poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación; b) en proceso de producción con vista a esa venta; o c) en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción, o en la prestación de servicios. Los inventarios se medirán al costo o al valor neto de realizable, el menor

“El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos para poner las existencias en condición de venta y los gastos de comercialización y distribución” (Gastos de Venta),

De igual forma, al cierre de cada ejercicio económico se analiza los ítems dañados u obsoletos, para registrar la provisión por deterioro. En el presente ejercicio no hay registro contable de Deterioro de inventarios.

El costo de adquisición de los inventarios comprenderá el precio de compra, los aranceles de importación, y otros impuestos (que no sean recuperables, posteriormente por las autoridades fiscales), el transporte, el almacenamiento, y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de las mercaderías, los materiales o los servicios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

Al cierre de cada periodo se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuando los ajustes en caso de estar sobrevaloradas.

El costo se determina por el método de “promedio ponderado”

3.4 Servicios y otros pagos anticipados

Corresponde principalmente a anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes a nivel local y del exterior, seguros pagados por anticipados , arriendos pagados por anticipados, anticipo a proveedores y otros anticipos entregados, los cuales se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos, que generen la necesidad de presentarlos por separados.

3.5 Activos por Impuestos Corrientes

<u>ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</u>	Dec-13	Dec-14
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
<i>Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)</i>	10,453.08	10,328.79
<i>Retenciones del Impuesto a la Renta del Ejercicio</i>	2,803.82	2,133.07
<i>Crédito Tributario a favor(Casillero 869)</i>	4,886.59	
<i>Anticipo de Impuesto a la Renta / crédito tributario</i>		5,552.11
TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	18,143.49	18,013.97

Corresponde principalmente al Crédito Tributario favor de la empresa (IVA), Crédito Tributario a favor de la empresa por retenciones en la fuente, efectuada por sus clientes del ejercicio corriente, Anticipos de Impuesto a la Renta, Crédito Tributario de años anteriores (Renta), las cuales se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separados.

3.6 Propiedad Planta y Equipo

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**Dec-13****Dec-14**

DETALLE	VALOR USD	ADICIONES (RETIROS)	VALOR USD
Terrenos	392,425.58	(57,703.68)	334,721.90
Edificios	-	-	-
Construcción en Curso	-	-	-
Instalaciones	-	-	-
Muebles y Enseres	4,123.26	-	4,123.26
Máquinas y Equipos	8,922.87	-	8,922.87
Equipo de Computación	3,177.72	-	3,177.72
Vehículos y Equipos de Transportes	34,669.84	-	34,669.84
Otras propiedades, planta y equipo	-	-	-
Repuestos y Herramientas	-	-	-
Total Costo Propiedad, planta y equipo	443,319.27	(57,703.68)	385,615.59
(-) Depreciación acumulada Propiedades, planta y equipo	(22,133.56)	(9,237.85)	(31,371.41)
(-) Deterioro acumulado de Propiedades, planta y equipo	-	-	-
Total Depreciación Acumulada	(22,133.56)	(9,237.85)	(31,371.41)
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (neto)	421,185.71	(66,941.53)	354,244.18

El reconocimiento de propiedad, planta y equipo en el momento inicial es el costo atribuido, los pagos por mantenimiento y reparación se cargan a gastos, mientras que las mejoras en caso de haberlas se capitalizan, siempre que aumente su vida útil o capacidad económica. La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de adquisición de los activos menos su valor residual, los cargos anuales por depreciación se realizan con la cuenta de pérdidas y ganancias.

Para que un bien sea catalogado como propiedad, planta y equipo deben cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean propiedad de la entidad para uso administrativo o el uso en la venta de productos
- Se espera usar durante más de un periodo
- Que sea probable para la compañía, obtener beneficios económicos derivados del bien
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad
- Que la compañía mantenga el control de los mismos

El costo de las propiedades, planta y equipo comprende:

1. Su precio de compra, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.

2. Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

Los costos incurridos en las obras en construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra, transfiriendo al bien correspondiente.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedad, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir costo menos depreciación acumulada y deterioro; cuyo efecto se registrará en el Estado de Resultados.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuaran depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo, el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil para las propiedad, planta y equipo se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
<i>Edificio</i>	<i>Entre 25 y 60 años</i>	<i>Del 5% al 15%</i>
<i>Instalaciones</i>	<i>10 años</i>	<i>15%</i>
<i>Muebles y Enseres</i>	<i>10 años</i>	<i>10%</i>
<i>Maquinaria y Equipo</i>	<i>10 años</i>	<i>10%</i>
<i>Equipo de Computación</i>	<i>3 años</i>	<i>N/A</i>
<i>Vehículos</i>	<i>5 años</i>	<i>10%</i>

La depreciación es reconocida en los resultados en base al método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada componente de propiedad, planta y equipo. Los terrenos no están sujetos a depreciación.

Anualmente se revisará el importe en libros de la propiedad, planta y equipo, con el objetivo de determinar el importe recuperable de un activo y cuando debe ser reconocido, o en su caso revertirán las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo a lo establecido en la sección 27.

3.7 Cuentas comerciales a pagar y otras cuentas por pagar

20103 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Dec-13

Dec-14

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2010301	Proveedores Locales	4,099.07	4,099.07
2010302	Proveedores del Exterior		
20103	TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	4,099.07	4,099.07

20104 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Dec-13

Dec-14

LOCALES

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2010401	Obligaciones Bancos locales Banco de BEV	1,066,000.00	1,066,000.00
2010401	TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS LOCALES	1,066,000.00	1,066,000.00

ANTICIPO DE CLIENTES

Dec-13

Dec-14

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Anticipo de Clientes	163,600.30	126,600.30
TOTAL ANTICIPO DE CLIENTES	163,600.30	126,600.30

Las cuentas comerciales a pagar y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es corto y no existe diferencia material con su valor razonable, además en el caso de las importaciones un porcentaje, son pagadas de forma anticipada, Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior de bienes y servicios adquiridos en el curso normal del negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio tales como: anticipo de clientes, obligaciones con la administración tributaria, impuesto a la Renta por pagar del ejercicio, obligaciones con el IESS, beneficios de ley a empleados (Décimo cuarto, décimo tercero, fondos de reserva), participación del 15% a trabajadores, dividendos por pagar, son reconocidas inicial y posteriormente a su valor nominal.

3.8 Capital Social

301 CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO

Dec-13

Dec-14

En esta cuenta se registra el monto total del capital representado por acciones y/o participaciones, según la escritura pública

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
30101	Capital Suscrito o asignado		
	Mera galaraza Walter Edison	392.00	392.00
	Mera Menedez Walter David	408.00	408.00
301	TOTAL CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	800.00	800.00

302 APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Dec-13

Dec-14

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	Aportes futuras capitalizaciones	260,000.00	-
302	TOTAL APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	260,000.00	-

RESERVAS

Dec-13

Dec-14

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
30401	Reserva Legal	2,190.71	2,190.71
30402	Reserva Facultativa y Estatutaria	-	-
304	TOTAL RESERVAS	2,190.71	2,190.71

RESULTADOS ACUMULADOS

Dec-13

Dec-14

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
30601	Ganancias acumulados	12,714.65	12,714.65
30602	(-) Pérdidas Acumuladas	(50,406.57)	(55,980.62)
30603	Resultados acumulados por adopción NIIF	406,026.15	360,333.94
	Ajuste a los inventarios(Corrección de errores)	-	-
30605	Reserva por Donaciones	-	-
30606	Reserva por Valuación	-	-
30607	Superávit por revaluación de Inversiones	-	-
306	TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS	368,334.23	317,067.97

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- *Actividades Operativas:* actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- *Actividades de inversión:* las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.
- *Actividades de financiación:* actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.

- *Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por estos; Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.*

4. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2014 y hasta la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

Contador.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Carlos Cañadas', is written over a faint yellow rectangular background.

CPA. Carlos Cañadas