



Campos & Asociados Cia. Ltda.

AUDITORES Y CONSULTORES EMPRESARIALES

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013.

CON LA OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.

📍 **Chimborazo 2108 y Fco. de Marcos**
Edif. Primavera, 2do. piso Of. 211
☎ **Telefax: (593 - 4) 2400013 - 6003281**
📱 **Celular: 0999618292**
✉ **E-mail: campos.asociados1@gmail.com**
www.grupocamposconsultores.com
Guayaquil -Ecuador

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	3 – 4
Estado de Situación Financiera	5- 6
Estados de Resultados Integrales	7
Estados de Evolución del Patrimonio de los Socios	8
Estados de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10 – 15

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Compañía	-	CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
NIAAS	-	Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios y Junta de Directores de:

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL

1. Hemos auditado los Estados Financieros que se acompañan de **CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL** (En adelante la Compañía), los cuales comprenden el Balance General al 31 de Diciembre del 2013, y los Estados Conexos de Resultados, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de esos Estados Financieros de conformidad con las **Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea por fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos Estados Financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las **Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAAS)**. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error.



Campos & Asociados Cia. Ltda.

AUDITORES Y CONSULTORES EMPRESARIALES

5. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

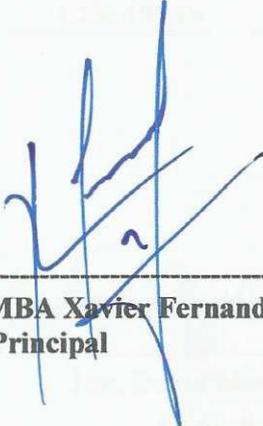
6. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL** al 31 de Diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminados en esa fecha, de conformidad con las de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Guayaquil, 22 de Agosto del 2014.

Campos & Asociados
CAMPOS & ASOCIADOS CIA LTDA
SC-RNAE-2 No. 527
Registro No. 2481

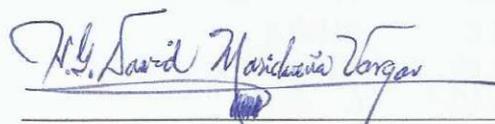

Econ.MBA Xavier Fernando Campos
Socio Principal

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013.
(Expresado en dólares de E.U.A.)

ACTIVO	NOTAS	2013	2012
ACTIVO CORRIENTE			
CAJA/BANCOS	(NOTA 3)	189.534,81	170.099,36
CUENTAS POR COBRAR	(NOTA 4)	214.750,00	506.000,00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		21.450,00	0,00
CREDITO TRIBUTARIO VARIOS		46.327,68	29.582,03
INVENTARIOS VARIOS	(NOTA 5)	718.370,60	0,00
OTROS ACTIVOS CORRIENTES		0,00	123.423,15
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		1.190.433,09	829.104,54
ACTIVO FIJO			
PROPIEDADES Y EQUIPOS	(NOTA 6)	125.035,16	123.849,16
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA		-59.282,05	-42.448,10
TOTAL ACTIVO FIJO		65.753,11	81.401,06
TOTAL DEL ACTIVO		1.256.186,20	910.505,60



Ing. Antonio Velasco A.
Representante Legal



Ing. David Maridueña
Contador

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL

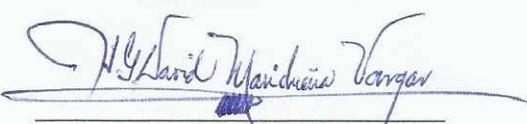
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013.

(Expresado en dólares de E.U.A.)

PASIVO	NOTA	2013	2012
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	(NOTA 7)	458.162,12	397.955,44
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS	(NOTA 8)	623.059,77	0
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		23.778,25	151.450,79
IMPTO. A LA RENTA DEL EJERCICIO	(NOTA 9)	18.930,70	2.615,15
PARTICIPACION DE TRABAJADORES	(NOTA 10)	13.420,35	2.006,51
PROVISIONES		3.000,00	0
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1.140.351,19	554.027,89
PASIVOS NO CORRIENTES L/P			
PASIVOS DIFERIDOS		0	309.360,22
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		0	309.360,22
TOTAL DEL PASIVO		1.140.351,19	863.388,11
PATRIMONIO			
CAPITAL	(NOTA 11)	800	800
RESERVA LEGAL		400	2.944,82
OTRAS RESERVAS		4.709,08	2.164,26
UTILIDAD NO DISTRIBUIDA EJERCICIOS ANT.		42.807,98	55.545,87
PERDIDA ACUMULADA EJERCICIOS ANT.		0	-23.092,52
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO		67.117,95	8.755,06
TOTAL PATRIMONIO		115.835,01	47.117,49
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.256.186,20	910.505,60


Ing. Antonio Velasco A.
Representante Legal


Ing. David Maridueña
Contador

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013.

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
INGRESOS		
VENTAS TARIFA 12%	3.117.403,60	4.165.080,69
VENTAS TARIFA 0%	3.105.802,10	1.508.309,24
OTROS INGRESOS	16,20	0,00
TOTAL INGRESOS	<u>6.223.221,90</u>	<u>5.673.389,93</u>
(-) COSTO DE VENTAS	-	-
	<u>5.351.948,91</u>	<u>1.909.406,53</u>
(=) UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	<u>871.272,99</u>	<u>3.763.983,40</u>
(-)GASTOS ADMINISTRATIVOS	668.337,50	3.612.700,93
(-)GASTOS DE VENTA	98.581,99	137.905,75
(-) GASTOS FINANCIEROS	4.884,50	0,00
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	<u>771.803,99</u>	<u>3.750.606,68</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE PT	<u>99.469,00</u>	<u>13.376,72</u>
(-) 15% PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES	13.420,35	2.006,51
(-) IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	18.930,70	2.615,15
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>67.117,95</u>	<u>8.755,06</u>

Ing. Antonio Velasco A.

Representante Legal

Ing. David Maridueña

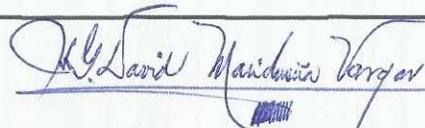
Contador

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013.
 (Expresado en dólares de los E.U.A.)

CONCEPTO -	Capital Social	Aporte Fut. Capitaliz.	Reserva Legal	Otras Reservas	Utilidades Acumuladas	Perdidas Acumuladas	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de	800,00	0,00	2.944,82	2.164,26	55.545,87	-23.092,52	8.755,06	47.117,49
Transferencias	0,00	0,00	0,00	2.544,82	0,00	0,00	0,00	2.544,82
Utilidad Neta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	67.117,95	67.117,95
Apropiación	0,00	0,00	-2.544,82	0,00	-12.737,89	23.092,52	-8.755,06	-945,25
Saldo al 31 de	800,00	0,00	400,00	4.709,08	42.807,98	0,00	67.117,95	115.835,01



 Ing. Antonio Velasco A.
Representante Legal



 Ing. David Maridueña
Contador

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL

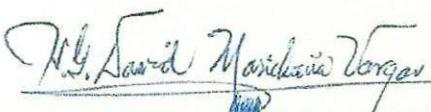
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares de los E.U.A.)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO		SALDOS BALANCE (En US\$)
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO		19435,45
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		-288738,77
Clases de cobros por actividades de operación		6514471,9
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		6514471,9
Clases de pagos por actividades de operación		-6803210,67
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		-6775481,28
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar		
Pagos a y por cuenta de los empleados		-27729,39
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-1186
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo		-1186
Importes procedentes de ventas de activos intangibles		
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		309360,22
Otras entradas (salidas) de efectivo		309360,22
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO		0
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		19435,45
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO		170099,36
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO		189534,81
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		99469,00
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		27729,39
Ajustes por gasto por impuesto a la renta		16315,55
Ajustes por gasto por participación trabajadores		11413,84
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		-415937,16
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes		291250,00
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar		-38195,65
(Incremento) disminución en inventarios		-718370,60
(Incremento) disminución en otros activos		632702,39
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales		-60206,68
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar		-623059,77
Incremento (disminución) en beneficios empleados		-11413,84
Incremento (disminución) en otros pasivos		111356,99
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		-288738,77


Ing. Antonio Velasco A.
Representante Legal


Ing. David Maridueña
Contador

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013.
(Expresado en dólares de E.U.A.)

1.- OPERACIONES.

La compañía **CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL** se constituyó en Guayaquil - Ecuador, el 28 de Junio del 2004 e inscrita en el Registro Mercantil el 20 de Septiembre del 2004, siendo su objetivo principal, la Compra, Venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Los estados financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con los Principios de Contabilidad de General Aceptación en el Ecuador, Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados a las circunstancias.

A continuación en resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Ingresos: Los ingresos por la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, se registran en los resultados del año en base a la emisión de las facturas de la compañía.

Valuación de Activos Fijos: Al costo de adquisición, nota 6. El costo de Activos Fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil.

ACTIVOS

	Índice de Depreciación
Edificios (Bodegas)	5%
Muebles, Enseres y Equipos	10%
Equipos de Computación y Software	33%
Vehículos	20%
Maquinarias	10%

Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta: Esta constituido con cargo a los resultados del año 2013, a las tasas del 15% y 22% respectivamente, de acuerdo con disposiciones legales.

3.-CAJA Y BANCOS.

Al 31 de Diciembre del 2013, las cuentas Caja y Bancos son como sigue:

Caja / Bancos	189.534,81
TOTAL	\$ 189.534,81

4.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR NETO.

Las Cuentas Otras Cuentas por Cobrar al 31 de Diciembre del 2013, son como sigue:

Otras Cuentas por Cobrar	214.750,00
TOTAL	\$ 214.750,00

5.- INVENTARIOS VARIOS.

La cuenta Inventarios Varios al 31 de Diciembre del 2013, son como sigue:

Inventarios Varios	718.370,60
TOTAL	\$ 718.370,60

6.- ACTIVOS FIJOS NETOS.

En el año 2013 el movimiento de Activos Fijos es como sigue:

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
DETALLE DE ACTIVOS FIJOS.
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013.

CONCEPTO	SALDO AL 31/12/2012	ADICIONES Y RECLASIFICAC.	RETIROS Y/O AJUSTES	APLICACIÓN	SALDO AL 31/12/2013
				NEC 17 % SOBRE COSTO	
Edificio	42.783,29	0,00	0,00	5%	42.783,29
Vehículos	41.762,09	0,00	0,02	20%	41.762,07
Muebles y Enseres	30.378,78	0,00	0,00	10%	30.378,78
Equipos de Computación	0,00	10.111,02	0,00	33,33%	10.111,02
Maquinarias y Equipos	8.925,00	0,00	8.925,00	10%	0,00
Obras en Proceso	0,00	0,00	0,00	10%	0,00
TOTAL	123.849,16	10.111,02	8.925,02		125.035,16
(-)Depreciación Acumulada	-42.448,10	-16.833,95			-59.282,05
TOTAL ACTIVO NETO	81.401,06	-6.722,93	8.925,02		65.753,11

7.- CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES.

Al 31 de Diciembre del 2013, las Cuentas por Pagar Proveedores son como sigue:

	2013
Cuenta por Pagar Proveedores	<u>458.162,12</u>
TOTAL	\$ 458.162,12

8.- PRESTAMOS DE ACCIONISTAS

Al 31 de Diciembre del 2013, la cuenta Préstamos de Accionistas son como sigue:

	2013
Préstamos de Accionistas	<u>623.059,77</u>
TOTAL	\$ 633.059,87

9.- IMPUESTO A LA RENTA DEL EJERCICIO

Al 31 de Diciembre del 2013, Impuesto a la Renta del Ejercicio son como sigue:

	2013
Impuesto a la Renta del Ejercicio	<u>18.930,70</u>
TOTAL	\$ 16.730,70

10.- PARTICIPACION DE TRABAJADORES

Al 31 de Diciembre del 2013, la cuenta Participación de Trabajadores es como sigue:

	2013
Participación de Trabajadores	<u>13.420,35</u>
TOTAL	\$ 13.420,35

11.- PATRIMONIO DE LOS SOCIOS.

Capital Social.-

Está representado por un Capital Autorizado de \$ 800.00 un Capital Suscrito y Pagado de 800, acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una. Capital que podrá ser aumentado por resolución de la Junta General de Accionistas.

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

Reserva de Capital.-Incluye los valores de las cuentas Reserva por revalorización del Patrimonio y re expresión monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferido a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

12.- IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código de tributario, la facultad de la administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca en tres años, contados desde la fecha de la declaración, en que la ley exija determinación por el sujeto pasivo en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiere declarado en todo o en parte; y en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

13. – ADOPCION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.

Con fecha 4 de Septiembre del 2006, mediante Registro Oficial No 348 se publicó la siguiente resolución No 06.Q.ICI – 004, que resuelve en su artículo 2, disponer que las “NIIF” sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Mediante resolución No 08.G DSC de la Superintendencia de Compañía se estableció el cronograma de aplicación obligatoria de la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañía

La convergencia de los Estados Financieros a las normativas internacionales de información financiera, busca homologar los balances de las empresas con la normativa local.

14.- LEY REFORMATORIA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA DEL ECUADOR.

El 29 de Diciembre del 2007, mediante Registro Oficial No. 242 se publicó la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador, la cual fue aprobada por la Asamblea Constituyente. La indicada Ley trae entre otros cambios importantes modificaciones al Código Tributario, Ley de Régimen Tributario Interno en materia de Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Consumos Especiales y creación de nuevos impuestos, entre ellos el del 5 % a la salida de divisas. Esta Ley entró en vigencia a partir del año 2011.

15- AMORTIZACION DE PÉRDIDAS.

De acuerdo a las disposiciones legales vigentes, la pérdida de un ejercicio se puede compensar con las utilidades que se obtuviere dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que se exceda en cada período del 24% de las utilidades obtenidas.

16.-RESULTADOS DEL EJERCICIO UTILIDAD.

Al 31 de Diciembre del 2013, la Compañía obtuvo una Utilidad neta de **USD \$ 67.117,95.**

17.- EVENTOS SUBSECUENTES.

Entre el 31 de Diciembre del 2013 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (JAgoosto del 2014), no se observó la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los Estados Financieros.

