

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

AVEIRO DEVELOPMENT & PROMOTIONS CIA. LTDA.

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

AVEIRO DEVELOPMENT & PROMOTIONS CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INDICE

- Informe de los Auditores Independientes
- Balance General
- Estado de Resultados
- Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas Usadas:

USD \$ - Dólares de los Estados Unidos de América

NIC - Normas Internacionales de Contabilidad

INEC - Instituto Nacional de Estadística y Censo

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera

Compañía / Empresa - **AVEIRO DEVELOPMENT & PROMOTIONS CIA. LTDA.**

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Quito, 25 de Mayo del 2014

A la JUNTA DE SOCIOS DE
AVEIRO DEVELOPMENT & PROMOTIONS CIA. LTDA.
Quito, Ecuador

Dictamen sobre los Estados Financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **AVEIRO DEVELOPMENT & PROMOTIONS CIA. LTDA.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración sobre los Estados Financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA), las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen distorsiones de importancia relativa
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones de importancia relativa, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que los principios de contabilidad aplicados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de

la presentación general de los estados financieros.

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

Limitaciones:

6. Es el primer año que la empresa está en la obligación de ser Auditada por tanto la responsabilidad de la aplicación de las NIIFS de los años anteriores es de responsabilidad de la Empresa siendo la nuestra la del 2013.
7. La Empresa durante el año 2013 no presenta el Estado de Resultados Integrales

Opinión

8. En nuestra opinión, debido a los efectos de aquellos ajustes si existieran, que se hubieran determinado que son necesarios, si no hubiera existido la limitación en el alcance de nuestra trabajo indicadas en los párrafo 6 los estados financieros presentan razonablemente, la situación financiera de **AVEIRO DEVELOPMENT & PROMOTIONS CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis

9. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 adjuntos bajo NIIFS de **AVEIRO DEVELOPMENT & PROMOTIONS CIA. LTDA.**, preparó aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); dichas normas requieren que se presenten en forma comparativa los estados financieros de acuerdo a lo establecido en NIIF 1.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

10. Nuestro informe adicional, establecido en la Resolución No. NACDGER2006-0214 del Servicio de Rentas Internas sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de **AVEIRO DEVELOPMENT & PROMOTIONS CIA. LTDA.**, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013, se emiten por separado.

Atentamente

SILVIA LOPEZ MERINO
AUDITORA EXTERNA
RNAE 111

AVEIRO DEVELOPMENT & PROMOTIONS CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

NOMBRE DE LA CUENTA	NOTAS	SALDOS NIIFS	
		31/12/2012	31/12/2013
ACTIVO CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	3	302,579.54	382,135.81
CUENTAS POR COBRAR		75,554.14	88,876.39
CONSTRUCCIONES EN CURSO	4	1,545,768.21	3,675,738.09
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		1,923,901.89	4,146,750.29
ACTIVO NO CORRIENTE			
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES		9,201.49	9,201.49
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		9,201.49	9,201.49
TOTAL ACTIVOS		1,933,103.38	4,155,951.78
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		186.74	8,187.53
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	5	0.00	210,000.00
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		9,033.81	15,123.84
TOTAL PASIVO CORRIENTE		9,220.55	233,311.37
PASIVO NO CORRIENTE			
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS - RELACIONADAS	6	1,410,370.05	1,410,370.05
ANTICIPOS DE CLIENTES	7	503,449.59	2,496,341.70
OTROS PASIVOS		0.00	5,880.00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		1,913,819.64	3,912,591.75
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1,923,040.19	4,145,903.12
PATRIMONIO	8		
CAPITAL SOCIAL		10,000.00	10,000.00
RESULTADOS ACUMULADOS		63.19	48.66
TOTAL PATRIMONIO		10,063.19	10,048.66
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1,933,103.38	4,155,951.78

Notas a los Estados Financieros son parte Integrante de este informe

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

AVEIRO DEVELOPMENT & PROMOTIONS CIA. LTDA.
EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

DETALLE	CAPITAL SOCIAL	RESULTA. ACUMUL.	RESULTADO INTEGRAL
SALDO INICIAL 1 ENERO 2013	10,000.00		63.19
Provisión Impuesto a la Renta			-14.53
Transf. A Resultados Acumulados		48.66	-48.66
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2013	10,000.00	48.66	0.00

Notas a los Estados Financieros son parte Integrante de este informe

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

AVEIRO DEVELOPMENT & PROMOTIONS CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

DETALLE	SALDOS BALANCE
INCREM NETO (DISMIN) EN EL EFEC. Y EQUIV. AL DE EFEC, EN LA TC	79,556.27
FLUJOS DE EFECT. PROCED. DE (UTILIZADOS EN) ACTIV. DE OPER.	<u>-5,335.99</u>
Otras Entradas (Salidas) de efectivo	-5,335.99
FLU. DE EFEC. PROCED DE (UTILI EN) ACTIV. DE INVERSION	<u>-2,129,969.88</u>
Otras entradas (salidas) de efectivo	-2,129,969.88
FLU. DE EFEC. PROCED DE (UTILI EN) ACTIV. DE FINAN.	<u>2,214,862.14</u>
Intereses recibidos	6,090.03
Otras entradas (salidas) de efectivo	2,208,772.11
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TC SOBRE EL EFEC Y EQUIVA AL DE EFEC	
Efectos de la variación en la tc sobre el efectivo y equiva al efectivo	
INCREMEN (DISMINUCIÓN) NETO DE EFEC Y EQUIV AL EFEC	79,556.27
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	<u>302,579.54</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	382,135.81
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN	
AJUSTE DE PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO	<u>-14.53</u>
AJUSTE POR GASTO DE IMPUESTO A LA RENTA	-14.53
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	<u>-5,321.46</u>
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	-15,422.25
(Incremento) disminución en otros activos	2,100.00
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	8,000.79
Flujos de efectivo. Net proced. De (utilizados en) activi. De oper.	<u><u>-5,335.39</u></u>

Notas a los Estados Financieros son parte Integrante de este informe

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de diciembre del 2013
(EXPRESADOS EN DOLARES)

NOTA 1.- ACTIVIDADES Y OPERACIONES DE LA COMPAÑIA

Descripción del Negocio

La Empresa se denomina **AVEIRO DEVELOPMENT & PROMOTIONS CIA. LTDA.**, es una empresa creada con el objeto de ejecutar: estructuración y ejecución de proyectos de inversión inmobiliarios, turísticos, ambientales, y de investigación, representación de personas naturales y jurídicas, podrá realizar todo los actos civiles o mercantiles de la naturaleza que fueren con empresas privadas públicas o de economía mixta.

Constitución:

La Empresa fue constituida el 7 de febrero del 2011, con el Notario Dr. Roberto Salgado Salgado, en la Notaria Tercera del Cantón Quito e inscrita en el Registro Mercantil mediante No. 142 del 23 de febrero del 2011.

SOCIOS	CAPITAL SOCIAL	PARTICIPACIONES	%
CYEDE CIA. LTDA.	5,000.00	5,000	50.00%
CONSORCIO NACIONAL DE CEMENTO	5,000.00	5,000	50.00%
	<u>10,000.00</u>	<u>10,000.00</u>	<u>100.00%</u>

NOTA 2.- Políticas y procedimientos contables bajo NIIF de la empresa AVEIRO DEVELOPMENT & PROMOTIONS CIA LTDA

Políticas Contables.

1. Política Contable: Cuentas por Cobrar y Provisión para Cuentas de Cobranza Dudosa
2. Política Contable: Ingresos
3. Política contable: Ingresos y Gastos Financieros
4. Política contable: Impuesto a la Renta y Participación de los Trabajadores Diferido
5. Política contable: Contingencias

Las normas contables, en esencia son estándares para uniformar los distintos aspectos del proceso contable de las transacciones de las empresas en general y de las pequeñas y medianas empresas en particular. La aplicación de las normas contables deberá conducir a que las cuentas empresariales, formuladas con claridad, expresen la situación financiera y económica de la empresa.

La empresa en aquellos casos excepcionales en los que la aplicación de una norma contable sea incompatible con la imagen fiel que deben mostrar las cuentas anuales, se considerará improcedente dicha aplicación. Todo lo cual se mencionará en las notas a los estados financieros, explicando su motivación e indicando su influencia sobre el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la empresa.

Nuestra empresa es del grupo de las pequeñas y medianas empresas se desarrollará aplicando obligatoriamente las políticas contables que para nuestra actividad son las siguientes:

Políticas contables

Con la finalidad de contar con las bases necesarias para llevar a cabo el proceso de consolidación de Estados Financieros de las Empresas bajo el ámbito de PYMES, es necesario definir y aprobar políticas contables uniformes tomando en cuenta las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFS); Las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC); y las interpretaciones a las NIC y NIIF oficializadas y vigentes en el ECUADOR por el organismo de control SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

1. Nota a los Estados Financieros sobre Políticas Contables utilizadas por las PYMES.

La nota de políticas contables debe incluir la revelación de políticas contables para todos los rubros cuya acumulación para los periodos que se presentan haya sido importante o cuyos saldos, en cualquiera de los dos periodos, sean significativos dentro del rubro, y dentro de los estados financieros tomados en su conjunto.

La empresa opta hacer una nota en forma completa, tomando en cuenta la materialidad en los estados financieros es decir para cada rubro de presentación importante, y verificar la revelación de la política contable.

Los cambios en políticas, métodos y prácticas contables deben ser claramente revelados y debe exponerse el efecto en los Estados Financieros.

2. Política contable: Ingresos diferidos

En el modelo contable de las NIC, se reconocen Ingresos diferidos en el porcentaje que se encuentren devengados. Los pagos anticipados de clientes corresponden a un pasivo del tipo “anticipo de clientes”.

3. Política contable: Ingresos

Reconocimiento

La medición de ingresos debe realizarse de acuerdo con el valor razonable de la contrapartida recibida.

En el caso de la venta de productos, el ingreso se reconoce cuando se cumplan las condiciones de transferencia de riesgos, fiable medición, probabilidad de recibir beneficios económicos y los costos relacionados puedan ser medidos con

fiabilidad.

Con relación a los servicios, el ingreso se reconoce cuando el importe de los ingresos pueda ser medido con fiabilidad; es posible que la empresa reciba beneficios económicos derivados de la transacción; el grado de terminación de la transacción en la fecha de reporte o cierre de los estados financieros pueda ser medido fiablemente y que los costos incurridos y los que quedan incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

El reconocimiento de ingresos por referencia al grado de terminación se denomina “método del porcentaje de terminación”; los ingresos se reconocen en los períodos contables en los que tiene lugar la prestación del servicio.

La prudencia exige que si no existe expectativa de un ingreso de beneficios económicos a la entidad, no se reconocen ni los ingresos ni los márgenes de ganancias; sin embargo, si se espera la recepción del beneficio económico, éste debería incluir el margen de ganancia.

Revelación

Se debe revelar, entre otros, la siguiente información: políticas contables adoptadas para el reconocimiento de ingresos, incluyendo método utilizados para determinar el porcentaje de terminación de operaciones de prestación de servicios; importe de cada categoría significativa de ingresos procedente de ventas de bienes, prestación de servicios, intereses, regalía, dividendos; y, importe de ingresos producidos por intercambio de bienes o servicios de cada categoría.

4. Política contable: Ingresos y Gastos Financieros

Reconocimiento

Los ingresos y gastos financieros deben ser reconocidos utilizando la base de acumulación o devengo

Revelación

Se debe revelar en la nota de políticas contables el reconocimiento de ingresos y gastos financieros; asimismo, en nota aparte, se debe presentar la composición de los gastos de acuerdo con su naturaleza, en tanto el estado de ganancias y pérdidas se presenta por la función del gasto.

5. Política contable: Impuesto a la Renta y Participación de los Trabajadores Diferido

Reconocimiento

Se reconoce el impuesto y las participaciones de los trabajadores diferidas siguiendo el método del pasivo del balance general.

Revelación

Debe revelarse en el Balance General el Impuesto diferido (activo o pasivo) y en el cuerpo del Estado de Ganancias y Pérdidas por separado el gasto (ahorro) por

impuesto diferido y el componente corriente; de existir impuesto diferido reconocido directamente contra el patrimonio neto, debe presentarse por separado.

Además, debe presentarse en nota a los Estados Financieros una conciliación entre el gasto (ingreso) por impuesto a la renta contable con el impuesto a la renta corriente; y el monto de diferencias temporales deducibles por las cuales no se ha reconocido impuesto diferido.

6. Política contable: Contingencias

Revelación

Se presentarán aquellas que adquieren el calificativo de posibles, clasificadas por tipo, distinguiendo entre tributarias, laborales, civiles, administrativas y otras, indicando la naturaleza de las contingencias, la opinión de la gerencia y sus efectos financieros probables, en todos los casos.

En caso no se pueda estimar razonablemente el efecto financiero, se debe revelar el hecho y las circunstancias por las que no se puede determinar dicho efecto.

NOTA 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS NIIFS		VARIACION
	31/12/2012	31/12/2013	
CAJA CHICA	100.00	100.00	0.00
BANCOS	302,479.54	382,035.81	79,556.27
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	<u>302,579.54</u>	<u>382,135.81</u>	<u>79,556.27</u>

Corresponde a dineros de libre disposición que se encuentran tanto en caja como en bancos.

NOTA 4.- OBRAS EN PROCESO

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS NIIFS		VARIACION
	31/12/2012	31/12/2013	
OBRAS EN CONSTRUCCION	1,545,768.21	3,675,738.09	2,129,969.88
TOTAL OBRAS EN CONSTRUCCION	<u>1,545,768.21</u>	<u>3,675,738.09</u>	<u>2,129,969.88</u>

En estas cuentas se registran los pagos de la obra en proceso del edificio Aveiro.

NOTA 5.- OBLIGACIONES BANCARIAS

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS NIIFS		VARIACION
	31/12/2012	31/12/2013	
LOCALES	0.00	210,000.00	210,000.00
TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS	0.00	210,000.00	210,000.00

NOTA 6.- CUENTAS POR PAGAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS NIIFS		VARIACION
	31/12/2012	31/12/2013	
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS - RELACIONADAS			0.00
CYEDE	705,000.00	705,000.00	0.00
CONCEM	705,370.05	705,370.05	0.00
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	1,410,370.05	1,410,370.05	0.00

En esta cuenta se registra los préstamos de socios y compañías relacionadas como capital de trabajo, no se ha realizado contratos de préstamos.

NOTA 7.- ANTICIPO CLIENTES

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS NIIFS		VARIACION
	31/12/2012	31/12/2013	
ANTICIPO DE CLIENTES	503,449.59	2,496,341.70	1,992,892.11
TOTAL ANTICIPO CLIENTES	503,449.59	2,496,341.70	1,992,892.11

Se registran los anticipos de clientes por la construcción del Edificio Aveiro.

NOTA 8.- PATRIMONIO

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS NIIFS		VARIACION
	31/12/2012	31/12/2013	
CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO			
CONCEM CIA LTDA	5,000.00	5,000.00	
CYEDE CIA LTDA	5,000.00	5,000.00	0.00
TOTAL CAPITAL SOCIAL	5,000.00	5,000.00	0.00
RESULTADOS INTEGRALES			
UTILIDADES ACUMULADAS	63.19	48.66	-14.53
TOTAL RESULTADOS INTEGRALES	63.19	48.66	-14.53
TOTAL PATRIMONIO	7,563.19	7,548.66	-14.53

El Patrimonio de la Compañía está constituido por el Capital Social, Resultados Acumulados.

NOTA 9.- RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 5% de la utilidad anual, para constituir esta reserva, hasta que represente por lo menos el 50% del Capital pagado. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para cubrir pérdidas contingentes.

NOTA 10.- CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación Reformado, la Compañía ha cumplido con sus obligaciones como agente de retención los mismos que en detalle se presentarán en el Informe de Cumplimiento Tributario que será remitido al Servicio de Rentas Internas por la Auditoría Externa.

NOTA 11.- NORMAS SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR

Según el criterio de INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA., La Compañía no se encuentra inmersa en esta Ley sobre: Derechos de Autor y Derechos Conexos; Propiedad industrial y Obtenciones Vegetales.

EVENTOS SUBSECUENTES

Durante el ejercicio económico del 2013 y a la fecha de emisión del Dictamen de estos Estados Financieros (25 de mayo del 2014), La Compañía no presenta hechos importantes que puedan influir o tener variaciones a los datos aquí presentados.

No existen Irregularidades que involucren a miembros de la Gerencia o empleados con funciones importantes dentro del sistema de control interno contable, financiero y administrativo.

No Existen comunicaciones de entes reguladores gubernamentales concernientes a incumplimiento con deficiencias en las prácticas de reportar informes financieros que podrían tener efecto material en los estados financieros.

No Existen violaciones o posibles incumplimientos de las leyes o reglamentos cuyos efectos deberían ser considerados para ser revelados en los Estados Financieros o como base para informar una pérdida contingente.

No existen reclamos pendientes o multas sobre los cuales nuestros abogados nos hayan informado la probabilidad de un fallo adverso y que, por lo tanto, deben ser revelados.

No existen acontecimientos que hayan ocurrido después de la fecha del Estado de Situación que hubieren requerido ajustes o ser revelados en los Estados Financieros del ejercicio económico del 2013.

Se han preparado todas las actas de reuniones de Junta General de Socios.