PKF

Accountants &
business advisers

TECNOMURO S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Años terminados al
31 de diciembre de 2013 y 2012

PKF

Accountants &
business advisers

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
TECNOMURO S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **TECNOMURO S.A.**, los cuales incluyen los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información financiera explicativa (Expresados en USDólares).

Responsabilidad de la administración:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

PBX (593-4) 2450883 - 2450889 • Fax (593-4) 2450886 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. 9 de Octubre 1511 y Los Ríos, Edificio Financur Piso 12 Of. 2 • P.O. Box: 09-06-2045 • Guayaquil • Ecuador

Tel (593 2) 2263959 - 2203960 • Fax (593-2) 2256814 • pkfuio@pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. República de El Salvador 636 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 • Quito • Ecuador

PKF & Co. Ltda. es una firma miembro de la red de firmas legalmente independientes PKF International Limited

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **TECNOMURO S.A.**, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

PKF EC.

25 de abril de 2014
Guayaquil Ecuador

Edgar Naranjo L
Licencia Profesional No. 16.485
Superintendencia de Compañías No. 015

TECNOMURO S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	4,110	1,765
Cuentas y documentos por cobrar (Nota C)	378,877	208,200
Gastos pagados por anticipados (Nota D)	136,673	109,933
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	519,660	319,898
PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS (Nota E)	30,881	34,601
OBRAS EN EJECUCIÓN (Nota F)	1,502,427	1,197,229
TOTAL ACTIVOS	2,052,968	1,551,728
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES		
Obligaciones bancarias (Nota G)	285,000	285,000
Cuentas y documentos por pagar (Nota H)	140,965	60,198
Gastos acumulados por pagar	5,189	8,685
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	431,154	353,883
PASIVOS A LARGO PLAZO (Nota I)	1,606,761	1,237,461
PATRIMONIO (Nota J)		
Capital Social	20,000	5,000
Aportes para futura capitalización	40,275	
Pérdida del ejercicio	(45,222)	(44,616)
TOTAL PATRIMONIO	15,053	(39,616)
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	2,052,968	1,551,728

Arq. Guido Ferreli Cobos
Gerente General

Ec. Aníbal Salazar
Contador General

Vea notas a los estados financieros

TECNOMURO S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2013	2012
Ventas	71,084	
Otros ingresos (Nota K)	79,573	183
TOTAL OTROS INGRESOS	150,657	183
COSTOS Y GASTOS:		
Costos de ventas	99,091	
Gastos de administración	24,028	31,028
Gastos de ventas	11,933	12,284
Gastos financieros	16,211	1,426
Otros egresos		61
TOTAL COSTOS Y GASTOS	151,263	44,799
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	(606)	(44,616)

Adq. Guido Ferreti Cobos
Gerente General

Ec. Aníbal Salazar
Contador General

Vea notas a los estados financieros

TECNOMURO S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Aportes para futura capitalización	Pérdida del ejercicio
Saldo al 1 de enero de 2012	5,000		
Pérdida del ejercicio			(44,616)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	5,000		(44,616)
Constitución de aportes		55,275	
Aumento de capital	15,000	(15,000)	
Pérdida del ejercicio			(606)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	20,000	40,275	(45,222)

Arq. Guido Ferrari Cobos
Gerente General

Ec. Anibal Salazar
Contador General

Vea notas a los estados financieros

TECNOMURO S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2013	2012
CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(606)	(44,616)
Partidas que no requieren utilización del efectivo:		
Depreciación	4,032	2,316
	3,426	(42,300)
VARIACIÓN EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por cobrar	(170,677)	(208,200)
Gastos pagados por anticipado	(26,740)	(109,933)
Obras en ejecución	(249,923)	(1,197,229)
Cuentas por pagar	80,787	60,198
Gastos acumulados por pagar	(3,496)	8,685
	(370,069)	(1,446,479)
EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(366,643)	(1,488,779)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades, maquinarias y equipos	(312)	(36,917)
EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(312)	(36,917)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Capital Social		5,000
Préstamos bancarios		620,635
Préstamos de terceros, neto	369,300	901,826
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	369,300	1,527,461
AUMENTO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	2,345	1,765
Saldo del efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	1,765	
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	4,110	1,765

Arq. Guido Ferreti Cobos
Gerente General

Ec. Anibal Salazar
Contador General

Vea notas a los estados financieros

TECNOMURO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresadas en USDólares)

A. TECNOMURO S.A.:

La Compañía se constituyó en la ciudad de Guayaquil mediante Escritura Pública del 25 de agosto de 2011 y fue inscrita en el Registro Mercantil el 22 de septiembre del mismo año. Se encuentra ubicada en vía Durán Km 7.5 Ciudadela Las Brisas Lote 6-7.

La actividad principal es la metalmecánica industrial aplicada a la construcción, incluyendo la producción de los materiales y elementos metálicos requeridos mediantes sistemas y procedimientos convencionales o no, que permitan la producción masiva industrial de estructuras para edificación, también construir estructuras metálicas y viviendas prefabricadas.

La Compañía está construyendo viviendas prefabricadas del Conjunto Habitacional Villa Hermosa ubicada en la ciudad de Quevedo, el proceso de urbanización de la primera etapa que consta de 104 lotes está concluido en un 80% están por terminarse las conexiones de agua potable, luz eléctrica y completar el adoquinado de las calles. A continuación el detalle de avance de obra de las villas terminadas:

Tamaño de viviendas	Cantidades		% Avance de obra
72m^2	1		100%
108 m^2	4		100%
108 m^2	2	(*)	90%
132 m^2	2		100%
153 m^2	5		100%
153 m^2	2	(*)	90%

(*) Viviendas no disponibles, faltan acabados.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, las que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

Base de preparación y presentación: Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

TECNOMURO S.A.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Cuentas y documentos por cobrar: Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación. Los activos son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo financiero.

Propiedades, maquinarias y equipos: Se registran al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La vida útil estimada de las propiedades, maquinarias y equipos, es como sigue:

ACTIVOS	AÑOS
Maquinarias	10
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de comunicación	10
Equipos de computación	3

Obras en ejecución: En esta cuenta se cargan todos los costos incurridos en el desarrollo del Conjunto Habitacional. Las obras en ejecución no son depreciables, hasta tanto la Compañía los explote o utilice económicamente, mientras tanto este tipo de activos se contabiliza en la cuenta "Obras en ejecución".

Ingresos: Se originan de los servicios de construcción de viviendas. Estos ingresos deben registrarse utilizando el método de avance de obra conforme lo determina la NIC 11. Se reconocen cuando el resultado puede ser medido fiablemente, es probable que se reciban beneficios económicos, el grado de terminación de la transacción en el estado de situación financiera, así como los costos incurridos o por incurrir que pueden ser medidos confiablemente.

Gastos ordinarios: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

TECNOMURO S.A.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

Administración de riesgos:

Factores de riesgos financieros: Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de cambio, riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo operacional, entre otros. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La gestión del riesgo está controlada por la Administración de la Compañía siguiendo los lineamientos de las políticas aprobadas. El departamento financiero identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Compañía.

La administración de riesgos incluye:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo operacional

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañías y la contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos. Al 31 de diciembre de 2013, no se reporta un riesgo material de crédito.

Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. Al 31 de diciembre de 2013, no se reporta un riesgo material de liquidez.

Riesgo operacional: Los riesgos operativos están asociados con las pérdidas monetarias que pueden surgir, por problemas de los sistemas, procedimientos no establecidos para los distintos procesos, fallas de las personas que manejan el proceso o por eventos externos.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional para así limitar las pérdidas financieras y los daños a la reputación de la Compañía alcanzando su objetivo. La responsabilidad básica por el desarrollo y la implementación de controles para tratar el riesgo operacional está asignada a la Gerencia. Esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas generales para la administración del riesgo operacional, que incluye los controles y los procesos.

Moneda local: A partir del 10 de enero de 2000, el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

TECNOMURO S.A.

C. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Anticipo a proveedores	(1)	377,600	196,500
Préstamos y anticipos a empleados		77	500
Depósitos en garantías		1,200	11,200
		378,877	208,200

(1) Incluye principalmente US$291,850 a Fernando Piña por trabajos de construcción de obras.

D. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Impuesto al Valor Agregado en compras		1,429	5,826
Crédito tributario	(1)	132,321	104,107
Anticipo de impuesto a la renta		2,923	
		136,673	109,933

(1) Incluye principalmente US$127,767 de Impuesto al Valor Agregado generado en compras de periodos anteriores.

E. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:

Tipo de bien	Saldos al 01/01/2013	Adiciones	Saldos al 31/12/2013
Maquinarias	29,611	312	29,923
Muebles y enseres	4,576		4,576
Equipos de oficina	1,197		1,197
Equipos de comunicación	395		395
Equipos de computación	1,138		1,138
	36,917	312	37,229
Depreciación acumulada	(2,316)	(4,032)	(6,348)
	34,601	(3,720)	30,881

F. OBRAS EN EJECUCIÓN:

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
Materiales de construcción	246,943	116,157
Mano de obra	175,400	81,301
Costos de fabricación	259,677	121,206
Servicios básicos	9,525	8,237
Costos de urbanización	717,523	701,717
Costos de construcción	93,359	268,611
	1,502,427	1,197,229

TECNOMURO S.A.

G. OBLIGACIONES BANCARIAS:

Corresponde a préstamo back to back extranjero con Banco Bolivariano Panamá, contraído el 14 de septiembre de 2012. La Compañía reestructuró la deuda con fecha de vencimiento 5 de septiembre de 2014. El codeudor es Edina S.A.

H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Proveedores	(1)	126,519	45,274
Garantía de proveedores			10,000
Anticipo de clientes		13,613	2,000
Impuestos por pagar		201	754
Impuestos retenidos		512	1,458
Obligaciones sociales		120	712
		140,965	60,198

(1) A continuación el detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
Rollelectric S.A.	24,524	
Industria Almaca S.A.	20,260	
JR Construcciones	20,076	21,975
William Fong S.A. WFong	21,247	4,791
Fong WG YU Nang William	21,828	3,853
Otros menores	18,566	14,655
	126,519	45,274

I. PASIVOS A LARGO PLAZO:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Préstamos de accionistas		745,375	335,635
Compañía relacionada (Nota M)		121,390	457,437
Terceros	(1)	739,996	444,389
		1,606,761	1,237,461

(1) Corresponden a préstamos que no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento. A continuación el detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
Baquerizo Freile Ángel	175,000	220,000
Guovara Dávalos Martha	130,568	44,878
Chiriboga Guevara Ramiro	130,568	44,878
Chiriboga Guevara María	130,568	44,878
Chiriboga Guevara Carolina	85,568	44,878
Chiriboga Martha	87,724	44,877
	739,996	444,389

TECNOMURO S.A.

J. PATRIMONIO:

Capital social: Representa 20,000 acciones ordinarias al valor nominal de US$1 cada una.

Aportes para futura capitalización: Constituyen valores entregados por los Accionistas.

Pérdida del ejercicio: La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno permite la amortización de pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que obtuvieran dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

K. OTROS INGRESOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Alquiler de bodega		47,071	
Ingresos varios	(1)	32,502	183
		79,573	183

(1) Incluye principalmente US$16,000 de diseño y adecuación de oficinas.

L. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA DE LA COMPAÑÍA:

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establece que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estén sujetas a la tarifa impositiva del 24% sobre su base imponible para el año 2011. Para los años 2012 y 2013, la tarifa del impuesto a la renta será de 23% y 22%, respectivamente.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. Para el 2013 no existió participación a favor de empleados.

M. SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS:

La Compañía tiene por pagar a su relacionada Edina S.A. US$121,390 por concepto de préstamo, el mismo que no genera intereses y no tienen fecha de vencimiento.

Al 31 de diciembre de 2013 el impuesto a la renta se calculó como sigue:

Pérdida del ejercicio	(606)
(+) Gasto no deducible	1,059
Utilidad Gravable	453
22% Impuesto a la renta	100

TECNOMURO S.A.

N. CONTROL DE PRECIO DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US$6 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Las reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero de 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

L. HECHOS SUBSECUENTES:

A la fecha de presentación de estos estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2013, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.