

**CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y
GESTIÓN CÍA. LTDA.**

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2014

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios

CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.

Guayaquil, Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.** los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información financiera explicativa (Expresados en USDólares).

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

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, efectuada 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 Compañía, 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.



Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y la situación financiera de **CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.** al 31 de diciembre de 2014, así como los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera descritas en la Nota B.

Párrafo de énfasis:

5. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013, no fueron auditados. Las cifras se presentan con fines comparativos. A la fecha de emisión de este informe, la Administración realizó la sustitutiva del formulario 101 del periodo 2013, por ajustes en el resultado de ese periodo.

12 de junio de 2015
Guayaquil, Ecuador

Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías, Valores y
Seguros No.015



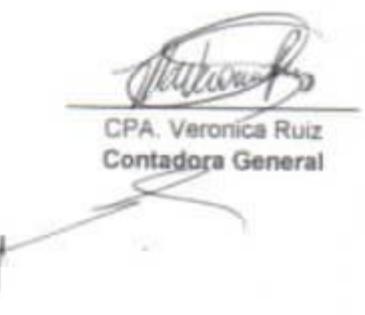
CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota C)	3.705	30.606
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados (Nota D)	115.370	109.163
Activos por impuestos corrientes (Nota E)	46.562	33.969
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	165.637	173.738
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Derechos fiduciarios (Nota F)	169.148	169.148
Equipos	8.898	11.864
Obras en proceso (Nota G)	441.846	323.406
Otros activos no corrientes	2.688	2.688
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	622.580	507.106
TOTAL ACTIVOS	788.217	680.844
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas y documentos por pagar no relacionados (Nota H)	74.239	13.013
Gastos acumulados por pagar	757	1.429
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	74.996	14.442
PASIVOS NO CORRIENTES (Nota I)	690.000	594.000
PATRIMONIO (Nota J)		
Capital social	30.000	30.000
Reserva por valuación	154.148	154.148
Resultados acumulados	(160.927)	(111.746)
TOTAL PATRIMONIO	23.221	72.402
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	788.217	680.844



Ing. Guillermo Llama
Representante



CPA. Verónica Ruiz
Contadora General

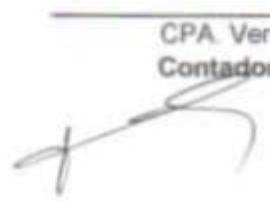
CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2014	2013
GASTOS:		
Gastos administrativos	46.215	104.900
Depreciación de equipos	2.966	2.812
Otros gastos		4.034
	49.181	111.746
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	(49.181)	(111.746)



Ing. Elio Vargas Llama
Representante



CPA. Verónica Ruiz
Contadora General

CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CIA. LTDA.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en US\$Dólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva por valuación</u>	<u>Resultados acumulados</u>
Saldo al 1 de enero de 2013	30 000	154.148	(111.746)
Pérdida del ejercicio			(111.746)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	30 000	154.148	(111.746)
Pérdida del ejercicio			(49.181)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	30 000	154.148	(160.927)



CPA. Veronica Ruiz
Contadora General



Ing. Elio Vargas Larma
Representante

CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2014	2013
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo pagado a proveedores y terceros	(122.901)	(386.212)
EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(122.901)</u>	<u>(386.212)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Aquisición de equipos	(3.482)	
EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>(3.482)</u>	
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos de accionistas	96.000	420.000
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>96.000</u>	<u>420.000</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	<u>(26.901)</u>	<u>30.306</u>
Saldo del efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	30.606	300
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>3.705</u>	<u>30.606</u>



Ing. Elio Wong Lama
Representante



CPA. Verónica Ruiz
Contadora General

CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresadas en USDólares)

A. CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.:

Fue constituida el 4 de junio de 2012, mediante Escritura Pública otorgada por la Notaría Décimo Quinta del Cantón Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil el 4 de julio de 2012. Su actividad económica principal es la construcción de todo tipo de edificios residenciales, incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

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

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB), y que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

Base de preparación y presentación: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico: los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

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.

Activos financieros: Dentro del enfoque de NIC 39, los activos financieros incluyen el efectivo y sus equivalentes, las cuentas por cobrar, inversiones con vencimientos de hasta 90 días u otras y otros instrumentos financieros derivados. La clasificación de los activos financieros se determina al momento de la transacción o reconocimiento inicial.

La compra o venta de activos financieros que requieren la entrega del activo dentro de un plazo determinado por regulación o acuerdo del mercado, se reconocen en la fecha de la transacción.

CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN C.I.A. LTDA.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:
(Continuación)

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 y equipos, es como sigue:

Activos	Años
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de cómputo	3

Obras en proceso: Se registran al costo de adquisición de los materiales, servicios de construcción, gastos del personal y otros. Los costos directamente atribuibles se capitalizan al proyecto.

Reconocimiento de ingresos y gastos: Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar de la venta de sus servicios en el curso normal de sus operaciones.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace entrega del servicio al comprador.

Los gastos que se relacionan con el periodo, se registran en resultados cuando se conocen.

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

C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Caja	501	375
Banco local	(1) 3,204	30,231
	3,705	30,606

(1) Corresponde a saldo conciliado en cuenta corriente de Banco Pichincha C.A. y Banco del Pacífico S.A.

CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.

D. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Préstamos a empleados	1,000	1,000
Anticipos	(1)	99,370
Socios	15,000	15,000
	<u>115,370</u>	<u>109,163</u>

(1) Incluye principalmente US\$33,400 a Oswaldo Ripalda para la evaluación geotécnica general del proyecto Construcción del Hospital del BIESS y US\$19,000 a Jorge Luis Aguilar por elaboración de vallas publicitarias.

E. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Impuesto al Valor Agregado	258	358
Crédito tributario Impuesto a la Renta a favor del sujeto pasivo	46,304	33,611
	<u>46,562</u>	<u>33,969</u>

F. DERECHOS FIDUCIARIOS:

Corresponde a los derechos originados por el contrato de adhesión al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario BIESS, cuyo aporte en efectivo es de US\$15,000 y de estudios de diseño por US\$154,148 (Ver Nota K). El Fideicomiso Mercantil Inmobiliario BIESS es administrado por la Corporación Financiera Nacional, y fue constituido el 30 de enero de 2012 con el objetivo de tenencia, administración y posterior gestión inmobiliaria.

G. OBRAS EN PROCESO:

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Gastos administrativos	(1)	372,919
Gastos personal	63,540	17,087
Gastos varios	5,388	9,886
Gastos financieros		262
Servicios a terceros		209,320
Gastos no operacionales	4,034	
	<u>441,846</u>	<u>323,406</u>

(1) Corresponden a honorarios profesionales por US\$192,128 (US\$53,008 en el 2013) y servicios prestados por US\$180,787 (US\$29,806 en el 2013), directamente atribuibles al Proyecto.

CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.**H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:**

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Proveedores	(1)	60,044
Otras cuentas por pagar		14,195
		74,239
		675
		12,338
		13,013

(1) Incluyen principalmente US\$54,640 a Elite Consultor Cia. Ltda. y US\$1,510 a Alfonso Arsenio Blum Guerra.

I. PASIVOS NO CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Constructora Covigon C.A.	235,000	198,000
Elot, Construcciones y Servicios Cía. Ltda.	230,000	198,000
Planman	225,000	198,000
(1)	690,000	594,000

(1) Corresponde a los préstamos otorgados por los Socios, no tienen fechas definidas de vencimiento ni generan intereses.

J. PATRIMONIO:

Capital social: Representa 300 acciones comunes; autorizadas, emitidas y en circulación con un valor nominal de US\$100 cada una, de las cuales solo se encuentra pagado el 50% del total de las acciones.

Reserva facultativa: El saldo de esta cuenta se conformó por la capitalización de los estudios que se aportaron al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario BIESS, contra los derechos fiduciarios generados de este Proyecto.

Por decisión de la Administración al 31 de diciembre de 2014, se reclasificó esta cuenta a reserva por valuación.

Reserva por valuación: Se registra la capitalización de los estudios que se aportaron al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario BIESS, contra los derechos fiduciarios generados de este Proyecto.

Resultados acumulados: 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.



CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.

K. FIDEICOMISO BIESS – SEDE SOCIAL:

Mediante contrato de adhesión, celebrado entre el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS, Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el desarrollo del mercado inmobiliario y la Compañía Congesnor Construcción y Gestión Cia. Ltda.; Fideicomiso BIESS – SEDE Social. A continuación se presenta las condiciones del Fideicomiso BIESS:

Intervinientes	: Constituyente beneficiario: Corporación Financiera Nacional – CFN: Administradora Financiera, Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS. Constituyente Propietario: Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS. Constituyente beneficiario: Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para Desarrollo de Mercado Inmobiliario – FIAIDMI. Constituyente adherente: Congesnor Construcciones y Gestión Cia. Ltda.
Patrimonio autónomo	: Congesnor Construcciones y Gestión Cia. Ltda. aporta US\$15,000 en efectivo y US\$ 154,148 para estudios y diseños definitivos del proyecto inmobiliario integral a desarrollarse sobre el inmueble.
Objeto	: El objetivo del Fideicomiso es la tenencia, administración, y posterior gestión inmobiliaria. Una vez verificada las condiciones para alcanzar el punto de equilibrio, se emprenderá la promoción y desarrollo del proyecto inmobiliario denominado "BIESS - Sede Social" el cual consistirá en la construcción de un complejo funcional y un edificio ubicado al norte de Guayaquil, Av. del Bombero, el cual contempla la construcción de una ciudad hospitalaria y un Complejo Inmobiliario.
Fecha de constitución	: Quito, 17 de julio de 2012

L. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las transacciones con partes relacionadas fueron:

Compañías Relacionadas	Préstamos al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Constructora Covigon C.A.	37,000	149,000
Elot, Construcciones y Servicios Cia. Ltda.	32,000	138,000
Planman	27,000	133,000
	96,000	420,000

