

JAUREGUI & GAIBOR
CONSTRUCTORES CIA. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

Estados Financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

<u>Índice</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estados de Situación Financiera	3 - 4
Estados de Resultados Integral	5
Estados de Cambios en el Patrimonio	6
Estados de Flujos de Efectivo	7 - 8
Notas a los Estados Financieros	9 - 26

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares de Estados Unidos de Norteamérica
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	-	Normas Internacionales de Auditoría
Compañía	-	Jáuregui & Gaibor Constructores Cía. Ltda.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores socios de:

JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.

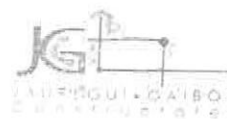
1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de las 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 estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros no contienen distorsiones importantes.



JAUREGUI & GAIBOR
CONSTRUCTORES

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo a 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 si las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

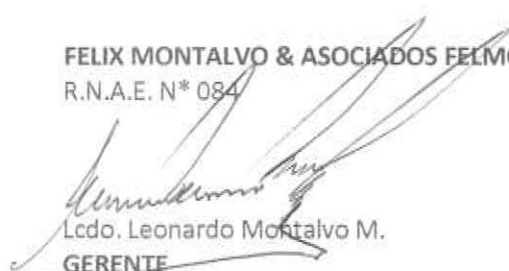
4. En nuestra opinión, los estados financieros, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2013 y 2012, resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Asunto de énfasis

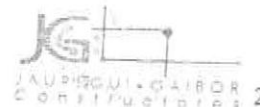
5. Sin calificar nuestra opinión, los estados financieros de **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2012 y por el año terminado en esa fecha, emitimos nuestro informe de auditoría sin salvedades con fecha 22 de julio de 2013.

Quito, 14 de abril de 2014

FELIX MONTALVO & ASOCIADOS FELMON C. LTDA.
R.N.A.E. N° 084



Lcdo. Leonardo Montalvo M.
GERENTE
CPA. N° 20.961



JG
JAUREGUI & GAIBOR
CONSTRUCTORES CIA. LTDA.

JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	5	911.542,35	1.266.335,24
Cuentas por Cobrar Clientes		0,00	13.854,57
Anticipo Proveedores	6	375.107,86	395.328,20
Impuestos Anticipados	7	46.844,68	31.899,16
Construcciones en Transito	8	6'563.947,47	5'591.517,50
Total Activo Corriente		7'897.442,36	7'298.934,67
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, Planta y Equipo-neto	9	36.975,86	16.805,43
Total Activos no Corrientes		36.975,86	16.805,43
TOTAL ACTIVOS		7'934.418,22	7'315.740,10

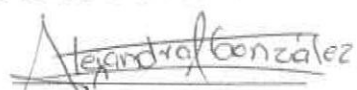
JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

<u>PASIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Sobregiro Bancario	10	168.057,82	0.00
Iess por Pagar		270,46	255,37
Sueldos por Pagar		593,88	2.884,23
Otros Proveedores		41.388,08	81.312,79
Provisiones Laborales	11	35.472,76	57.954,88
Obligaciones Socios	12	10.000,00	10.000,00
Obligaciones Fiscales	13	57.213,68	82.980,13
Total Pasivos Corrientes		312.996,68	235.387,40
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Anticipos de Clientes	14	1'236.476,17	1'734.188,96
Obligaciones por Beneficios Definidos	15	991,00	123,00
Obligaciones Socios	16	5'593.050,78	4'703.251,10
Total Pasivos no Corrientes		6'830.517,95	6'437.563,06
TOTAL PASIVOS		7'143.514,63	6'672.950,46
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital Social	17	400,00	400,00
Reserva Legal	18	80,00	80,00
Resultados Acumulados	19	790.423,59	642.309,64
TOTAL PATRIMONIO		790.903,59	642.789,64
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		7'934.418,22	7'315.740,10

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados de Situación Financiera


JAUREGUI & GAIBOR
CONSTRUCTORES CIA. LTDA.
ALEJANDRO JAUREGUI
GERENTE GENERAL


ALEJANDRA GONZALEZ
CONTADORA GENERAL

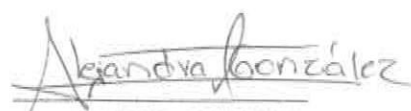
JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
INGRESOS:			
Ingresos Operacionales	20	2'779.685,92	2'752.623,29
Ingresos no Operacionales		36.332,45	17.566,29
Total Ingresos		2'816.018,37	2'770.189,58
EGRESOS OPERACIONALES			
Costos de Proyectos	21	2'286.916,55	2'197.812,10
Gastos de Ventas		24.377,91	11.330,79
Gastos de Administración		271.125,40	173.137,98
Gastos Bancarios		1.086,85	5.260,29
Total Costos y Gastos		2'583.506,71	2'387.541,16
Utilidad Antes de Participación Trabajadores e Impuestos		232.511,66	382.648,42
MENOS:			
Impuesto Renta			
15% Participación Trabajadores		34.876,75	57.397,26
Impuesto Renta		49.520,96	78.396,53
Suman		84.397,71	135.793,79
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		148.113,95	246.854,63

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante del Estado de Resultados Integral


JAUREGUI & GAIBOR
CONSTRUCTORES CIA. LTDA.
DIEGO JAUREGUI
GERENTE GENERAL


ALEJANDRA GONZALEZ
CONTADORA GENERAL

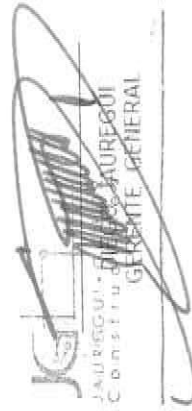
JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

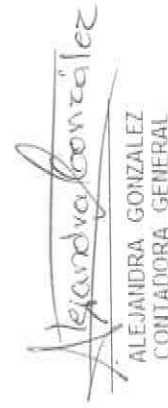
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	UTILIDADES RETENIDAS	TOTAL
Saldos al 1 de enero de 2012	400,00	80,00	395.455,01	395.935,01
UTILIDAD NETA			246.854,63	246.854,63
Saldos al 31 de diciembre de 2012	400,00	80,00	642.309,64	642.789,64
UTILIDAD NETA			148.113,95	148.113,95
Saldos al 31 de diciembre de 2013	400,00	80,00	790.423,59	790.903,59

Las notas que se adjuntan forman parte de los estados financieros



JAUREGUI & GAIBOR
 Constructores
 C.I.A. LTDA.
 GERENTE GENERAL



Alejandra Gonzalez
 ALEJANDRA GONZALEZ
 CONTADORA GENERAL

JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.

**ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Operación		
Clases de Cobros y Pagos por actividades de Operación		
Cobros provenientes de ventas de bienes y prestación de servicios	1'842.497,45	3'339.628,70
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	(2'733.668,72)	(7'050.570,89)
Otras entradas y salidas de efectivo	392.954,89	4'720.817,39
Total de Cobros y Pagos por actividades de Operación	(498.216,38)	1'009.875,20
Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión		
Adquisiciones de Propiedad, Planta y Equipo	(24.634,33)	76,23
Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión	(24.634,33)	76,23
Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación		
Aportes Futuras Capitalizaciones	0,00	(10.000,00)
Otras entradas y salidas de efectivo	168.057,82	(18.627,66)
Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación	168.057,82	(28.627,66)
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(354.792,89)	981.323,77
Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Principio del Periodo	1'266.335,24	285.011,47
Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Final del Periodo	911.542,35	1'266.335,24

JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.

**ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	232.511,66	382.648,41
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		
Ajustes por:		
Gasto depreciación de propiedad planta y equipo	4.463,90	3.354,00
TOTAL AJUSTES	4.463,90	3.354,00
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	13.854,57	(8.509,49)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	5.274,82	(66.792,04)
(Incremento) disminución en otros activos corrientes	0,00	(222.562,63)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(39.978,84)	14.509,89
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(134.905,80)	(3'796.062,69)
Incremento (disminución) en pasivos acumulados	38,39	38,65
Incremento (disminución) en otros pasivos	(579.475,08)	4'703.251,10
TOTAL INCREMENTOS (DISMINUCIÓN) EN ACTIVOS Y PASIVOS	(735.191,94)	623.872,79
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(498.216,38)	1'009.875,20


DIEGO JAUREGUI
GERENTE GENERAL


ALEJANDRA GONZALEZ
CONTADORA GENERAL

JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

1.- INFORMACION GENERAL

La Compañía **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**, está constituida en la República del Ecuador, el 10 de noviembre de 2006, y su objeto principal es la compra venta y/o permuta de todo tipo de bienes inmuebles, así como la construcción de casas o edificios de departamentos sobre terrenos no edificados. Así mismo podrá importar y/o exportar todo tipo de bienes, pudiendo actuar como agente, representante y/o comisionista. En general podrá celebrar todo tipo de actos y/o contratos permitidos por la Ley para poder cumplir con su objeto social.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Estado de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, incluyen los efectos de adopción a NIIF sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y 2010 fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las *Normas Internacionales de Información Financiera*, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y 31 de diciembre de 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la Nota 3.

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los resultados de las operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como ingresos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio sobre la venta de inmuebles es de 90 días.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales se revelan en la Nota 6.

2.5 Inventarios

Comprende construcciones en curso.

Estos inventarios se registran en cuentas de activos y se transfieren al costo en porcentaje de avances de obra.

2.6 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo son registradas a su costo de adquisición menos la correspondiente depreciación acumulada.

Las reparaciones y mantenimientos que no significan un aumento de la vida útil de los mismos, se incluyen en los resultados del ejercicio que ocurren y se imputan a resultados en el período en que se producen. Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales

La depreciación se calcula sobre el costo total de los activos de acuerdo al método de línea recta en función de la vida útil estimada. A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo, las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Muebles y Enseres	10
Maquinarias y Equipos	10
Equipos de Computación	3

La compañía no considera el valor residual de los activos fijos para la determinación del cálculo de la depreciación.

La compañía considera como activos sujetos a capitalización a partir de los US \$ 100,00

Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.7 Cuentas comerciales por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son registradas a su valor razonable.

2.8 Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes corresponden a valores recibidos para la adquisición de departamentos, en el transcurso del período de proceso de construcción, los mismos que son liquidados cuando se produce la transferencia del bien.

Según informe final de la asesoría en la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pymes, la empresa no ha calculado el costo amortizado de acuerdo a las NIC 32, NIC 39, NIIF 7 y NIIF 9 que para ser considerado un instrumento financiero debe ser realizable, convertible inmediatamente. Condición que no lo cumple la cuenta Anticipo de Clientes.

2.9 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente

Impuesto corriente

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la utilidad impositiva está gravada en el año 2013 con una tasa del 22%. Su provisión es registrada en el ejercicio en que ocurre y se realizó la respectiva conciliación tributaria.

2.10 Préstamos de Socios

Los préstamos de socios corresponden a valores entregados por los mismos con vencimientos en el año 2015, los intereses se liquidarán a la finalización de los proyectos.

Como política la empresa no hará el reconocimiento inicial del interés implícito, por lo tanto no se ha procedido a la medición del costo amortizado.

2.11 Beneficios a empleados

2.11.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período, de acuerdo con la NIC 19 "Retribución a los empleados".

Las ganancias y/o pérdidas actuariales se reconocen en los resultados del año

2.11.2 Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, la compañía paga a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades líquidas del ejercicio antes de impuestos. Es política de la empresa efectuar la provisión en el ejercicio en que ocurren

2.12 Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos provenientes de las ventas de bienes inmuebles en el curso ordinario de las actividades se valoran al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, neto de descuentos comerciales.

2.13 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.14 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aun no efectivas

La compañía evaluará la aplicación en el 2014 de las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas que se encuentran emitidas pero aún no están vigentes.

Nueva Normas	Fecha de aplicación efectiva
Nueva Interpretación 21 Gravámenes	01 de enero de 2014
Mejoras y modificaciones	Fecha de aplicación efectiva
NIIF2- Pagos basados en acciones (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIIF 3- Combinaciones de negocios (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIIF 7- Revelaciones adicionales de contabilidad de coberturas relacionadas con el capítulo contabilidad de coberturas en la NIIF 9 (Enmienda)	1 de enero de 2017
NIIF 8- Segmentos de operación (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIIF 9- Instrumentos Financieros (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIIF 13- Medición del valor razonable (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIC 16- Propiedades, planta y equipos (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIC 19- Beneficios a los empleados (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIC 24- Revelación de partes relacionadas (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIC 32- Instrumentos financieros (Enmienda)	1 de enero de 2014
NIC 36- Deterioro del valor de los activos (Enmienda)	1 de enero de 2014
NIC 39- Instrumentos financieros, reconocimiento y medición (Enmienda relacionada con capítulo de contabilidad de coberturas NIIF 9)	1 de enero de 2017
NIC 40- Propiedades de inversión (Enmienda)	1 de julio de 2014

La administración, estima que la adopción de las normas, enmiendas y mejoras, antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los Estados Financieros de **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**, en el periodo de su aplicación inicial.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Durante el año 2013, **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CIA.LTDA.**, no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

3.2 Vida útil de propiedades, planta y equipo

Como se describe en la Nota 2.6, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipo al final de cada período anual.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden el riesgo de tasa de interés. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen las obligaciones financieras que devengan intereses y los depósitos en bancos.

4.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La compañía únicamente realiza transacciones con clientes que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

Las cuentas por cobrar comerciales están compuestas por clientes distribuidos entre diversas industrias, comercios y áreas geográficas. La evaluación de crédito es continua y se realiza sobre la condición financiera del cliente y el saldo de cuentas por cobrar.

4.3 Riesgo de liquidez

La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. El Gerente General ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez.

El objetivo de la Compañía es mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento a través del uso de préstamos (de requerirse). El acceso a fuentes de financiamiento está suficientemente asegurado y la deuda con vencimiento a menos de 12 meses podría ser refinanciada sin problema con los actuales prestamistas si esto fuera necesario.

Los pasivos financieros tienen un vencimiento a menos de 12 meses, excepto por las obligaciones financieras y otros pasivos a largo plazo registradas al 31 de diciembre de 2013.

4.4 Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de instrumentos financiero fluctúen debido a los cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés se relaciona principalmente con las obligaciones financieras con tasas de intereses reajustables.

4.5 Gestión de capital

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar que ésta mantenga una calificación de crédito sólida y ratios de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar pagos de dividendos a los accionistas.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

4.6 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

Se define como valor razonable al precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Una medición a valor razonable supone que la transacción de venta del activo o transferencia del pasivo tiene lugar: en el mercado principal del activo o pasivo; o en ausencia del mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Se compone de las siguientes cuentas:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Banco Produbank	238.439,31	259.307,67
Banco Pichincha	0,00	605.346,49
Inversiones (1)	673.103,04	401.681,08
Total	911.542,35	1'266.335,24

(1) Corresponde a una inversión a corto plazo realizada en el Banco de Guayaquil S.A., por un valor de US \$ 423.103,04 con vencimiento en febrero de 2014 que devenga una tasa de interés del 5% anual. Según confirmación bancaria del mencionado banco el valor de la inversión al 31 de diciembre de 2013 asciende a la suma de US \$ 353.601,93, existiendo una diferencia de US \$ 69.501,11, por lo cual esta cuenta se encuentra sobrevalorada en el mencionado valor. Es necesario aclarar que, con fecha 15 de octubre de 2013 el Banco de Guayaquil S.A, por acuerdo con la administración de la empresa cancela la suma de US \$ 75.000,00 con cargo a la inversión donde se incluye US \$ 69.501,11 por concepto de capital y US \$ 5.498,89 por intereses; estos valores que debían acreditarse a la cuenta inversión temporal Banco de Guayaquil S.A., fueron por error registrados en la cuenta obligaciones socios largo plazo distribuidos de la siguiente manera: Gaibor Miguel US \$ 37.500,00, Jáuregui Ponce Bernardo US \$ 18.750,00 y Jáuregui Ponce Diego US \$ 18.750,00, valores que deberán ser reclasificados al 1 de enero de 2014.

(1) Así mismo existe una inversión en el Banco Pichincha por US \$ 250.000,00 a una tasa de interés anual del 5.25% con vencimiento en enero de 2014.

6. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Corresponde a anticipos entregados a proveedores y el movimiento de esta cuenta es el siguiente:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Saldo	395.328,20	298.214,12
Variación	(20.220,34)	97.114,08
Total	375.107,86	395.328,20

7. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Corresponde al Anticipo del Impuesto a la Renta para el ejercicio económico 2013 por US \$ 46.373,18 y US \$ 471,50 por retenciones en la fuente.

8. CONSTRUCCIONES EN TRANSITO

En esta cuenta se agrupa lo siguiente:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Proyecto Zen	128.254,32	128.254,32
Proyecto Caraliz	241.079,72	241.079,72
Proyecto Velieri	181.728,23	416.340,52
Proyecto Monitor	308.960,77	302.425,96
Proyecto Pradera	796.945,52	2'800.508,15
Proyecto Lenox-Pradera III (Omega)	1'926.027,69	1'104.924,48
Proyecto Mompiche	0,00	140.000,00
Proyecto Feijoo	1'203.693,72	55.588,45
Proyecto Arrezzo I	1'774.775,01	400.471,41
Proyecto Quito Tennis	1.922,49	1.922,49
Proyecto Arrezzo II	560,00	0,00
Total	6'563.947,47	5'591.517,50

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Costo	58.270,03	33.635,70
Depreciación acumulada	(21.294,17)	(16.830,27)
Total	36.975,86	16.805,43
 Clasificación		
Muebles y Enseres	23.593,70	23.593,70
Maquinaria y Equipos	33.722,58	9.947,00
Equipos de Computación y Software	953,75	95,00
Total	58.270,03	33.635,70

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

	Muebles y Enseres	Maquinaria y Equipos	Equipo de Computación	Total
Costo				
Saldos enero 1, 2012	23.593,70	10.023,23	95,00	33.711,93
Adquisiciones	0,00	0,00	0,00	0,00
Ventas/Bajas	0,00	(76,23)	0,00	(76,23)
<i>Saldos diciembre 31, 2012</i>	<i>23.593,70</i>	<i>9.947,00</i>	<i>95,00</i>	<i>33.635,70</i>
Adquisiciones	0,00	23.775,58	858,75	24.634,33
Saldos diciembre 31, 2013	23.593,70	33.722,58	953,75	58.270,03
Depreciación acumulada				
Saldos enero 1, 2012	10.598,07	2.783,20	95,00	13.476,27
Depreciación del año	2.359,32	994,68	0,00	3.354,00
Ventas/Bajas	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Saldos diciembre 31, 2012</i>	<i>12.957,39</i>	<i>3.777,88</i>	<i>95,00</i>	<i>16.830,27</i>
Depreciación del año	2.359,32	1.985,33	119,25	4.463,90
Saldos diciembre 31, 2013	15.316,71	5.763,21	214,25	21.294,17
Total Propiedades, Planta y Equipo				36.975,86

10. SOBREGIRO BANCARIO

Corresponde a un sobregiro ocasional con el Banco Pichincha.

11 .PROVISIONES LABORALES

Incluye las siguientes obligaciones:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2013	2012
Décimo Tercer Sueldo	198,51	192,62
Décimo Cuarto Sueldo	397,50	365,00
15% Participación Trabajadores	34.876,75	57.397,26
Saldo al final del año	35.472,76	57.954,88

12. OBLIGACIONES SOCIOS CORTO PLAZO

Corresponde a préstamos de los socios: Gaibor Miguel US \$ 5.000,00, Diego y Bernardo Jáuregui por US \$ 2.500,00 cada uno.

13. OBLIGACIONES FISCALES

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2013	2012
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones Iva	4.001,52	1.309,40
Retenciones en la Fuente	3.691,20	3.274,20
Impuesto Renta Compañía	49.520,96	78.396,53
Total	57.213,68	82.980,13

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Para el cálculo del Impuesto a la Renta se realizó la siguiente conciliación tributaria.

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Utilidad Contable	232.511,66	382.648,42
(-) 15% Participación Trabajadores	(34.876,75)	(57.397,26)
(+) Gastos no Deducibles	27.460,37	15.603,34
Base Imponible	225.095,28	340.854,50
Impuesto a la Renta	49.520,96	78.396,53

14. ANTICIPOS CLIENTES

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Proyecto Zen	195.696,67	286.806,47
Proyecto Caraliz	107.013,18	26.000,00
Proyecto Monitor	6.053,80	1.053,80
Proyecto Velieri	35.800,00	238.903,74
Proyecto Pradera	466.402,91	1'120.964,17
Proyecto Arezzo	360.790,46	60.460,78
Proyecto Feijoo	42.277,26	0,00
Proyecto Omega	22.441,89	0,00
Saldo al final del año	1'236.476,17	1'734.188,96

15. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

De acuerdo a la NIC 19 "Retribuciones a los empleados", la jubilación patronal y beneficios por desahucio, corresponden por sus características a un beneficio post-empleo consistente en una prestación definida. La obligación del empleador consiste en pagar un beneficio basado en sueldos futuros y el cumplimiento de ciertos requisitos.

Un resumen de la obligación de beneficios definidos es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Jubilación Patronal	136,00	100,00
Bonificación por Desahucio	855,00	23,00
Saldo al final del año	991,00	123,00

Jubilación patronal.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Beneficios por desahucio.- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos de la provisión para jubilación patronal y desahucio fueron como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Saldo al inicio del año	123,00	87,00
Provisión del año	868,00	36,00
Saldo al final del año	991,00	123,00

16. OBLIGACIONES SOCIOS LARGO PLAZO

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2013	2012
Gaibor Miguel	3'403.393,67	2'958.735,68
Jáuregui Ponce Bernardo	1'058.653,00	834.436,84
Jáuregui Ponce Diego	1'131.004,11	910.078,58
Saldo al final del año	<u>5'593.050,78</u>	<u>4'703.251,10</u>

Tal como se indica en la Nota 5 (1) del presente informe, los valores registrados en esta cuenta se encuentran sobrevalorados en la suma de US \$ 75.000,00, por lo cual contabilidad debe reclasificar estos valores al 1 de enero de 2014.

Según se menciona en la Nota 2.10 del presente Informe la compañía no ha hecho el reconocimiento inicial del Interés implícito, por lo tanto no se ha procedido a la medición del costo amortizado.

Los préstamos concedidos tienen un vencimiento en el año 2015.

17. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la compañía es de Cuatrocientos dólares americanos (US \$ 400,00), dividido en cuatrocientas participaciones de un dólar (US \$ 1,00) cada una.

18. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad líquida anual, debe transferirse una cantidad no menor del 5% para formar la Reserva Legal hasta que esta alcance por lo menos el 20% del Capital Social. Dicha Reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre de 2013 la reserva legal representa el 20% del capital social de la compañía.

19. RESULTADOS ACUMULADOS

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2013	2012
Utilidades retenidas-distribuible	819.138,25	671.024,30
Resultados Acumulados provenientes de la adopción primera vez de las NIIF	(28.714,66)	(28.714,66)
Total	790.423,59	642.309,64

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

20. INGRESOS OPERACIONALES

Comprende:

	<i>Diciembre 31</i>	
	2013	2012
Proyecto Zen	0,00	180.000,00
Proyecto Monitor	0,00	900.997,00
Proyecto Velleri	338.888,34	859.577,29
Proyecto Pradera	2'439.377,52	812.049,00
Otros Ingresos	1.420,06	0,00
Total	2'779.685,92	2'752.623,29

21. COSTOS PROYECTOS

Compuesto por:

	<i>Diciembre 31</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Costos Zen	0,00	324.225,01
Costos Velieri	257.320,38	615.723,92
Costos Monitor	0,00	582.958,35
Costos Pradera	2'029.596,17	674.904,82
Total	<u>2'286.916,55</u>	<u>2'197.812,10</u>

Los costos reflejados en los estados de situación financiera, han sido determinados en base a porcentaje de Obra Liquidada, acorde a lo estipulado a la Legislación Tributaria vigente. El porcentaje de costo transferido a resultados fue: Proyecto Velieri, el 60.84%, y 72.49% al Proyecto Pradera.

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros, abril 14 de 2014, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

23. SITUACION TRIBUTARIA

Los estados de situación financiera de la compañía son sujetos de revisión por parte de la Administración Tributaria (SRI) a partir del año 2010.