

**"ZENITSA S. A."**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
**(Expresadas en dólares)**

**1. CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA**

"ZENITSA S. A." es una compañía constituida en la ciudad de Quito, República del Ecuador, mediante Escritura Pública celebrada el cuatro de mayo del dos mil siete, ante la Notaria Vigésima octava suplente del Cantón Quito, Doctora Paola Delgado Llor, por licencia concedida al Doctor Jaime Andrés Acosta Holguín, cuyo domicilio principal será la ciudad de Quito, pero podrá establecer sucursales, agencias o delegaciones en cualquier otro lugar dentro de la República del Ecuador o en el exterior sujetándose para ello a las formalidades y trámites legales pertinentes.

El plazo de duración de la compañía es de novena y nueve años a contarse desde la inscripción de la Escritura constitutiva en el Registro Mercantil, este plazo podrá prorrogarse, reducirse o disolverse anticipadamente cumpliéndose para ello con los requisitos legales.

El capital que los socios declaran es de diez mil dólares de los Estados Unidos de América (\$/ 10.000,00), dividido en diez mil acciones ordinarias y nominativas de un dólar (\$ 1,00) de los Estados Unidos de América de valor nominal cada una. El Capital autorizado de la compañía es de veinte mil dólares de los Estados Unidos de América:

| ACCIONISTA        | CAPITAL<br>SUSCRITO EN<br>NUMERARIO | CAPITAL<br>PAGADO EN<br>NUMERARIO | CAPITAL<br>INSOLUTO<br>EN<br>NUMERARIO | ACCIO<br>NES | %    |
|-------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|--------------|------|
| ANDRÉAS WIRSIG    | USD. 5.000                          | USD. 1.250                        | USD. 3.750                             | 5,000        | 50%  |
| FRIEDERICH WIRSIG | USD. 5.000                          | USD. 1.250                        | USD. 3.750                             | 5,000        | 50%  |
| TOTAL             | USD. 10.000                         | USD. 2.500                        | USD. 7.500                             | 10,000       | 100% |

El veinte y dos de mayo del dos mil siete se inscribe la Resolución número 07.Q.IJ.dos mil ciento veintinueve de la señora Subdirectora del Departamento Jurídico de Compañías del 15 de mayo de 2007, bajo el número 1404 del Registro Mercantil tomo 138 ante el doctor Raúl Gaybor Secaira Registrador Mercantil del Cantón Quito, por lo cual se constituye la compañía "ZENITSA S. A."

## **2.- OBJETO DE LA COMPAÑÍA.-**

**"ZENITSA S. A."** el objeto de la compañía consiste en la ejecución de proyectos urbanísticos y construcción de todo tipo de inmuebles, ejecución de proyectos de aprovechamiento hidráulico para cualquier propósito y sus obras como presas, muros de contención, riego y drenaje y acueducto, construcción de vías de comunicación, tales como carreteras, caminos, calles, ferrocarriles, autopistas, incluyendo puentes, túneles, muros, aeropuertos, obras portuarias, terminales terrestres y demás obras complementarias, y demás proyectos de diseño y construcción de obras sanitarias, vivienda y otros.

En el presente ejercicio económico la actividad económica desarrollada por la empresa se relaciona con la ejecución de proyectos urbanísticos y construcción.

## **3. ASPECTOS ECONÓMICOS RELEVANTES DE LA ECONOMIA ECUATORIANA**

A partir de enero del 2000 el Gobierno Central decretó la dolarización de la economía del país, por lo que a partir de la referida fecha, la moneda de circulación en el Ecuador corresponde al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

## **4. BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

La compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF'S) desde el año 2012, según las correspondientes resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, las mismas que requieren que la Gerencia realice ciertas estimaciones y aplique ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y realizar las revelaciones que ayuden a lograr un mayor entendimiento de los mismos; debe señalarse que el estudio actuarial para el cálculo y registro de las reservas para la jubilación patronal y desahucios se encuentra en proceso.

Tanto los ingresos, los Costos de Producción y Ventas y los Gastos de Administración, Ventas, Funcionamiento y Financieros han sido preparados en base a la emisión de facturas, Notas de Débito y Crédito, Comprobantes de Pago y demás documentación que se requiere para establecer los resultados finales.

## **5.- RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

La compañía prepara sus estados financieros en base a las siguientes políticas contables:

- a) Efectivo y equivalentes de efectivo.  
La información correspondiente incluye el efectivo y los depósitos en bancos que pueden ser utilizados en forma inmediata.
- b) Activos financieros.  
Se refiere a préstamos y cuentas por cobrar por deudas comerciales de clientes; la provisión para cuentas de dudoso cobro a los clientes se establece si existe una evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar en parte o en todo, los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de las ventas. Al 31 de diciembre del 2013, no se determinó por parte de la gerencia la necesidad de constituir una provisión para cuentas de dudoso cobro.
- c) Pasivos Financieros.  
Los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor nominal más los costos de la transacción directamente atribuibles de ser el caso. Al 31 de diciembre del 2013 los pasivos financieros incluyen: acreedores comerciales, otras cuentas por pagar, sea a la Administración Tributaria, a empleados, instituciones financieras y Otras cuentas por pagar.  
Los acreedores comerciales, cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son por obligaciones por bienes o servicios adquiridos en el transcurso normal de los negocios; se presentan a su valor real nominal, el cual corresponde a su valor en libros tras determinar que no existen intereses implícitos en relación a los plazos de los valores a pagar.
- d) Servicios y Otros pagos anticipados.  
Corresponde a pagos que se realizan por adelantado por diferentes conceptos.
- e) Propiedades, planta y equipo.  
Fueron contabilizados al costo histórico de adquisición. Este costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de lo señalado en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno. La compañía en aplicación de las Norma 16 de las NIFF y por aprobación de la Junta General de accionistas, mantiene igual sistema de contabilización al costo histórico y depreciación.

Las tasas anuales de depreciación son las siguientes:

|                       |      |      |
|-----------------------|------|------|
| Edificios             |      | 5 %  |
| Equipos de Oficina    |      | 10 % |
| Maquinaria y Equipo   |      | 10 % |
| Vehículos             | 20 % |      |
| Muebles y enseres     | 10 % |      |
| Equipo de computación |      | 33 % |

f) Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos se reconocen y miden en su valor neto, por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir teniendo en cuenta las condiciones de aceptación y pago definidas con los clientes; los ingresos de la empresa provienen fundamentalmente de anticipos recibidos por obras y por liquidaciones por obras entregadas.

g) Reconocimiento de costos y gastos.

Los costos y gastos se reconocen en la medida en que se devengan y se reciben los correspondientes comprobantes legales, independientemente de su pago y se registra en el periodo con el que se relaciona.

h) Participación a trabajadores en las utilidades del ejercicio.

Esta participación se calcula por aplicación del 15% sobre la utilidad contable, la que en este caso no se calcula por existir pérdidas.

i) Impuesto a la renta.

La tasa de impuesto a la renta empleada para la determinación de este importe, es la vigente a la fecha de cierre del ejercicio impositivo, en el caso presente el 22% que igualmente no se calcula por existir pérdidas, pero en aplicación de disposiciones legales se realiza la respectiva conciliación tributaria para cumplir con el pago respectivo.

ZENITSA S. A.

BALANCE DE SITUACIÓN  
AL 31 DE DICIEMBRE 2012-2013  
(Expresado en dólares)

|         |                                       | NOTAS | 2012         | 2013         |
|---------|---------------------------------------|-------|--------------|--------------|
| 10101   | EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO | 6     | 8,330.71     | 14,345.28    |
| 10102   | ACTIVOS FINANCIEROS                   | 7     | 1,108,430.51 | 956,339.06   |
| 10104   | SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS   | 8     | 73,998.81    | 76,490.33    |
| 101     | ACTIVO CORRIENTE                      |       | 1,190,760.03 | 1,047,174.67 |
| 10201   | PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO          | 9     | 1,019,688.58 | 697,906.87   |
| 1020103 | CONSTRUCCION EN CURSO                 |       | 1,018,121.84 | 696,648.51   |
| 1020105 | MUEBLES Y ENSERES                     |       | 1,519.91     | 1,258.36     |
| 1020108 | EQUIPO COMPUTACION Y SOFTWARE         |       | 46.83        | 0.00         |
| 102     | ACTIVO NO CORRIENTE                   |       | 1,019,688.58 | 697,906.87   |
| 1       | ACTIVO                                |       | 2,210,448.61 | 1,745,081.54 |

Ver notas a los Estados Financieros

  
Sr. Rodrigo Jaramillo Valdivieso  
Representante Legal

  
Ing. Jaime Estrella Ortiz  
Contador General

ZENITSA S. A.

BALANCE DE SITUACIÓN  
AL 31 DE DICIEMBRE 2012-2013  
(Expresado en dólares)

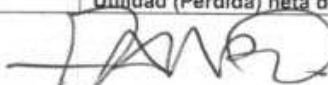
|       |                                            | NOTAS | 2012         | 2013         |
|-------|--------------------------------------------|-------|--------------|--------------|
| 20103 | CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR             | 10    | 102,354.71   | 87,084.82    |
| 20104 | OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS | 11    | 96.78        | 27,196.01    |
| 20107 | OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES              | 12    | 19,529.93    | 3,460.93     |
| 201   | PASIVO CORRIENTE                           |       | 121,981.42   | 117,741.76   |
| 20202 | CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR             | 13    | 1,231,726.72 | 1,286,263.74 |
| 20206 | ANTICIPOS CLIENTES                         | 14    | 877,965.84   | 475,345.86   |
| 202   | PASIVOS NO CORRIENTES                      |       | 2,109,692.56 | 1,761,609.60 |
| 2     | PASIVOS                                    |       | 2,231,673.98 | 1,879,351.36 |
|       | PATRIMONIO NETO                            | 15    | -21,225.37   | -134,269.82  |
| 301   | CAPITAL                                    |       | 2,500.00     | 2,500.00     |
| 30101 | CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO                |       | 10,000.00    | 10,000.00    |
| 30102 | (-) CAPITAL SUSCRITO NO PAGADO             |       | -7,500.00    | -7,500.00    |
| 306   | RESULTADOS ACUMULADOS                      |       | -45,720.69   | -23,725.37   |
| 30601 | GANANCIAS ACUMULADAS                       |       | 64,062.04    | 86,057.36    |
| 30602 | (-) PERDIDAS ACUMULADAS                    |       | -103,947.75  | -103,947.75  |
| 30603 | RESULTADOS ACUMULADOS POR NIIFS            |       | -5,834.98    | -5,834.98    |
| 307   | RESULTADOS DEL EJERCICIO                   |       | 21,995.32    | -113,044.45  |
|       | PASIVOS + PATRIMONIO NETO                  |       | 2,210,448.61 | 1,745,081.54 |

Ver notas a los estados financieros

ZENITSA S. A.

ESTADO DE RESULTADOS  
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2012-2013  
(Expresado en dólares)

|      |                                       |            |             |
|------|---------------------------------------|------------|-------------|
| 41   | INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS    | 2012       | 2013        |
| 4102 | PRESTACION DE SERVICIOS               | 22,171.62  | 0.00        |
| 4103 | CONTRATOS DE CONSTRUCCION             | 454,837.03 | 677,400.37  |
|      | INGRESOS OPERACIONALES                | 477,008.65 | 677,400.37  |
| 43   | OTROS INGRESOS                        | 98.29      | 59.79       |
| 4302 | INTERESES FINANCIEROS                 | 98.29      | 59.79       |
|      | INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS    | 477,106.94 | 677,460.16  |
| 51   | COSTO DE VENTA                        | 280,052.65 | 620,674.59  |
| 52   | GASTOS                                | 160,485.59 | 158,276.32  |
| 60   | Utilidad (Pérdida) del ejercicio      | 36,568.70  | -101,490.75 |
| 61   | 15% participación trabajadores        | 5,485.31   | 0.00        |
| 63   | Impuesto renta causado                | 9,088.07   | 11,553.70   |
|      | Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio | 21,995.32  | -113,044.45 |

  
Sr. Rodrigo Jaramillo Valdivieso  
Representante Legal

  
Ing. Jaime Estrella Ortiz  
Contador General

**"ZENITSA S. A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

|                                             | CAPITAL<br>SOCIAL | UTILIDADES NO<br>DISTRIBUIDAS<br>AÑOS<br>ANTERIORES | PÉRDIDA<br>ACUMULADA<br>EJERCICIOS<br>ANTERIORES | RESULTADO<br>DEL<br>EJERCICIO | TOTAL              |
|---------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| Saldo al 01 de Enero de 2013                | 2,500.00          | 58,227.06                                           | -103,947.75                                      | 21,995.32                     | -21,225.37         |
| Traslado de cuenta                          |                   | 21,995.32                                           |                                                  | -21,995.32                    | 0.00               |
| Resultado del ejercicio actual              |                   |                                                     |                                                  | -113,044.45                   | -113,044.45        |
| <b>Saldo al 31 de Diciembre de<br/>2013</b> | <b>2,500.00</b>   | <b>80,222.38</b>                                    | <b>-103,947.75</b>                               | <b>-113,044.45</b>            | <b>-134,269.82</b> |



ZENITSA S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013  
(Expresado en dólares)

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDAD DE OPERACIÓN

Ajustes que concilian la utilidad neta con el efectivo neto  
provisto por actividades de operación

|                                                                     |             |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|
| Utilidad (Pérdida) antes del 15% trabajadores e impuesto a la renta | -101,490.75 |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Depreciación de Mobiliario y Equipo | 308.38 |
|-------------------------------------|--------|

|                                       |      |
|---------------------------------------|------|
| Ajuste 15% participación trabajadores | 0.00 |
|---------------------------------------|------|

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Ajuste Gasto por Impuesto a la renta | 359.04 |
|--------------------------------------|--------|

|                                                        |               |
|--------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Suma ajustes por partidas distintas al efectivo</b> | <b>667.42</b> |
|--------------------------------------------------------|---------------|

|                                                  |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|
| <b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACION</b> | <b>439,375.33</b> |
|--------------------------------------------------|-------------------|

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Cuentas por Cobrar clientes | 152,691.45 |
|-----------------------------|------------|

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Otras Cuentas por Cobrar | -600.00 |
|--------------------------|---------|

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Anticipo de proveedores | -17,761.41 |
|-------------------------|------------|

|               |            |
|---------------|------------|
| Otros activos | 321,473.33 |
|---------------|------------|

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Otras Cuentas por Pagar | -4,698.43 |
|-------------------------|-----------|

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Prestaciones y Beneficios Sociales | -3,374.90 |
|------------------------------------|-----------|

|               |           |
|---------------|-----------|
| Otros pasivos | -8,354.71 |
|---------------|-----------|

|                                                               |                   |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION</b> | <b>338,552.00</b> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|

Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión.

|                                               |      |
|-----------------------------------------------|------|
| Adiciones en Propiedad Planta y Equipo (Neto) | 0.00 |
|-----------------------------------------------|------|

|                                                             |             |
|-------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b> | <b>0.00</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------|

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

|                                          |            |
|------------------------------------------|------------|
| Financiación por préstamos a largo plazo | 156,027.77 |
|------------------------------------------|------------|

|                                      |             |
|--------------------------------------|-------------|
| Otras entradas (salidas) de efectivo | -488,565.20 |
|--------------------------------------|-------------|

|                                                                  |                    |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>EFFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b> | <b>-332,537.43</b> |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| Incremento Neto de Efectivo | 6,014.57 |
|-----------------------------|----------|

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Efectivo al Inicio del Ejercicio. | 8,330.71 |
|-----------------------------------|----------|

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| <b>EFFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO</b> | <b>14,345.28</b> |
|-----------------------------------------|------------------|

**NOTA 6.- 10101 Efectivo y equivalentes al efectivo**

Dentro de esta Cuenta, la empresa a debitado y acreditado valores de acuerdo con la disponibilidad y requerimientos del movimiento de Caja y Bancos, cuyos saldos finales y conceptos corresponden a:

| 10101 | EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO        | 2012            | 2013             |
|-------|---------------------------------------------|-----------------|------------------|
|       | Caja General                                | 0.00            | 0.00             |
|       | Bancos ZENITSA                              | 8,330.71        | 14,206.49        |
|       | Fondos cobros Bloque 4                      | 0.00            | 138.79           |
|       | <b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b> | <b>8,330.71</b> | <b>14,345.28</b> |

**NOTA 7.- 10102 Activos financieros**

Este rubro de activos de la empresa lo conforman los clientes de los diferentes bloques, la documentación de respaldo lo mantiene la empresa dentro de sus archivos, correspondiendo sus saldos y conceptos al 31 de Diciembre los siguientes:

| 10102 | ACTIVOS FINANCIEROS         | 2012                | 2013              |
|-------|-----------------------------|---------------------|-------------------|
|       | Cientes por cobrar          | 4,775.20            | 0.00              |
|       | Cuentas por cobrar Bloque 1 | 512,896.38          | 5,379.62          |
|       | Cuentas por cobrar Bloque 2 | 90,000.00           | 87,906.00         |
|       | Cuentas por cobrar Bloque 3 | 89,208.93           | 664,246.42        |
|       | Cuentas por cobrar Bloque 4 | 388,750.00          | 130,493.52        |
|       | Cuentas por cobrar Bloque 5 | 22,500.00           | 40,142.50         |
|       | Cuentas por cobrar Bloque 6 | 0.00                | 27,271.00         |
|       | Empleados por cobrar        | 300.00              | 900.00            |
|       | <b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>  | <b>1,108,430.51</b> | <b>956,339.06</b> |

**NOTA 8.- 10104 Servicios y otros pagos anticipados**

Esta Cuenta conlleva el registro de los pagos por anticipado a diferentes proveedores de materiales, cuyos saldos y conceptos al 31 de Diciembre corresponden a los siguientes.

|              |                                            |                  |                  |
|--------------|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>10104</b> | <b>SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS</b> | <b>2012</b>      | <b>2013</b>      |
|              | Proveedores anticipados                    | 73,998.81        | 76,490.33        |
|              | <b>SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS</b> | <b>73,998.81</b> | <b>76,490.33</b> |

**NOTA 9.- 10201 Propiedades, planta equipos**

El movimiento que registra la empresa en el ejercicio fiscal auditado, se demuestra con los saldos y conceptos al 31 de Diciembre.

|                |                                          |                   |                     |
|----------------|------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| <b>10201</b>   | <b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>      | <b>2012</b>       | <b>2013</b>         |
| <b>1020103</b> | <b>CONSTRUCCION EN CURSO</b>             | <b>642,736.66</b> | <b>1,018,121.84</b> |
|                | Proyecto Guapulo                         | 326,584.91        | 326,784.91          |
|                | Proyecto Vista Aurora (San José)         | 314,543.17        | 487,535.24          |
|                | Proyección costos avance obra            | -69,686.81        | -137,493.35         |
|                | Vista Aurora Bloque 1                    | 10,279.91         | 0.01                |
|                | Vista Aurora Bloque 3                    | 0.00              | 159,901.66          |
|                | Casa 3A                                  |                   | 279.19              |
|                | Casa 3B                                  |                   | 183.35              |
|                | Casa 3D                                  |                   | 226.44              |
|                | Vista Aurora Bloque 4                    | 2,032.94          | 526.85              |
|                | Casa 4A                                  | 58,478.54         | 58,562.81           |
|                | Vista Aurora Bloque 5                    |                   | 60,292.89           |
|                | Vista Aurora Bloque 6                    |                   | 60,292.88           |
|                | Proyecto Vista Aurora II                 |                   | 1,028.96            |
|                | Otros proyectos                          | 504.00            | 0.00                |
| <b>1020105</b> | <b>MUEBLES Y ENSERES</b>                 | <b>1,781.46</b>   | <b>1,519.91</b>     |
|                | Costo muebles y enseres                  | 1,355.45          | 1,355.45            |
|                | Costo muebles y enseres                  | 1,260.00          | 1,260.00            |
|                | Depreciación Acumulada muebles y enseres | -581.99           | -717.54             |
|                | Depreciación Acumulada muebles y enseres | -252.00           | -378.00             |
| <b>1020108</b> | <b>EQUIPO COMPUTACION Y SOFTWARE</b>     | <b>635.97</b>     | <b>46.83</b>        |
|                | Costo equipo computación y software      | 4,288.21          | 4,288.21            |
|                | Costo equipo computación y software      | 1,785.28          | 1,785.28            |
|                | Depreciación acum eq. Computo y software | -4,287.21         | -4,287.21           |
|                | Depreciación acum eq. Computo y software | -1,150.31         | -1,739.45           |
|                | <b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>      | <b>645,154.09</b> | <b>1,019,688.58</b> |

**NOTA 10.- 20103 Cuentas y documentos por pagar**

Los valores por pagar que se encuentran acreditados en este grupo de cuentas, cuya documentación de respaldo lo mantiene la empresa dentro de sus archivos, mantiene los siguientes saldos:

| 20103 | CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR        | 2012              | 2013             |
|-------|---------------------------------------|-------------------|------------------|
|       | Proveedores por pagar                 | 102,354.71        | 87,084.82        |
|       | <b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</b> | <b>102,354.71</b> | <b>87,084.82</b> |

**NOTA 11.- 20104 Obligaciones con instituciones financieras**

El saldo al 31 de Diciembre del 2013 corresponde a deudas a corto plazo con instituciones financieras.

| 20104 | OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS        | 2012         | 2013             |
|-------|---------------------------------------------------|--------------|------------------|
|       | Banco Pichincha                                   | 96.78        | 27,196.01        |
|       | <b>OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS</b> | <b>96.78</b> | <b>27,196.01</b> |

**NOTA 12.- 20107 Otras Obligaciones corrientes**

Los siguientes son los saldos y conceptos que conforman este grupo de cuentas por pagar por impuestos, y, por obligaciones laborales a los empleados.

| 20107 | OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES     | 2012            | 2013            |
|-------|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
|       | <b>IMPUESTOS POR PAGAR</b>        | <b>5,397.82</b> | <b>699.39</b>   |
|       | IVA por pagar                     | 2,016.90        | 460.42          |
|       | Renta por pagar                   | 3,380.92        | 238.97          |
|       | <b>IMPUESTO RENTA POR PAGAR</b>   | <b>0.00</b>     | <b>359.04</b>   |
|       | Impuesto a la renta del ejercicio | 0.00            | 359.04          |
|       | <b>OBLIGACIONES LABORALES</b>     | <b>8,646.80</b> | <b>2,402.50</b> |
|       | Sueldos y salarios                | 2,869.40        | 0.00            |

|                                      |                  |                 |
|--------------------------------------|------------------|-----------------|
| Beneficios sociales                  | 5,132.40         | 1,757.50        |
| Obligaciones sociales                | 645.00           | 645.00          |
| <b>OBLIGACIONES LABORALES</b>        | <b>5,485.31</b>  | <b>0.00</b>     |
| 15% participación trabajadores       | 5,485.31         | 0.00            |
| <b>OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</b> | <b>19,529.93</b> | <b>3,460.93</b> |

**NOTA 13.- 20202 Cuentas y documentos por pagar**

Se refieren con valores a ser cancelados en los siguientes ejercicios económicos, debiendo señalarse que estos créditos por acuerdo mutuo de las partes, no causan ningún interés, sus saldos al 31 de Diciembre y conceptos los siguientes:

| 20202 | CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR          | 2012                | 2013                |
|-------|-----------------------------------------|---------------------|---------------------|
|       | Préstamos accionistas                   | 1,147,935.86        | 1,181,198.08        |
|       | Cuentas por pagar otros no relacionados | 83,790.86           | 105,065.66          |
|       | <b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</b>   | <b>1,231,726.72</b> | <b>1,286,263.74</b> |

**NOTA 14.- 20206 Anticipos clientes**

Se refieren a valores entregados por los futuros propietarios de las obras que realiza la empresa, la documentación de respaldo lo mantiene la empresa dentro de sus archivos, correspondiendo sus saldos al 31 de Diciembre al siguiente:

| 20206 | ANTICIPOS CLIENTES            | 2012              | 2013              |
|-------|-------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | <b>ANTICIPOS VISTA AURORA</b> | <b>877,965.84</b> | <b>475,345.86</b> |
|       | Anticipos Bloque 1            | 431,204.67        | 15,649.53         |
|       | Anticipos Bloque 2            | 90,000.00         | 90,000.00         |
|       | Anticipos Bloque 3            | 107,100.73        | 133,884.83        |
|       | Anticipos Bloque 4            | 146,157.04        | 87,315.75         |
|       | Anticipos Bloque 5            | 103,503.40        | 115,224.75        |
|       | Anticipos Bloque 6            | 0.00              | 33,271.00         |
|       | <b>ANTICIPOS CLIENTES</b>     | <b>877,965.84</b> | <b>475,345.86</b> |

**NOTA 15.- PATRIMONIO.-**

El capital social pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2013 asciende a dos mil quinientos dólares de los estados Unidos de Norteamérica, conformado por las aportaciones del señor Wirsig Friedrich Waldemar un mil doscientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$ 1.250,00) y señor Wirsig Andreas Waldemar un mil doscientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$ 1.250,00)

**Reserva Legal.-** De acuerdo con la Ley de Compañías, se requiere que por lo menos el 5% de la utilidad de un ejercicio, sea contabilizada como Reserva Legal, hasta que ésta se sitúe en el 50% del capital social, la cual no es disponible para la cancelación de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad, la empresa no ha formado esta reserva.

**Resultados acumulados.-** En este rubro se incluyen las cuentas por utilidades y pérdidas obtenidas por la empresa en ejercicios económicos anteriores.

Los siguientes son los conceptos y valores que conforman el Patrimonio de la empresa al 31 de Diciembre de 2013:

| 3     | PATRIMONIO NETO                       | 2012               | 2013               |
|-------|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 301   | <b>CAPITAL</b>                        | <b>2,500.00</b>    | <b>2,500.00</b>    |
|       | Wirsig Friedirch Waldemar             | 1,250.00           | 1,250.00           |
|       | Wirsig Waldemar Andreas               | 1,250.00           | 1,250.00           |
| 30101 | <b>CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO</b>    | <b>10,000.00</b>   | <b>10,000.00</b>   |
|       | Wirsig Friedirch Waldemar             | 5,000.00           | 5,000.00           |
|       | Wirsig Waldemar Andreas               | 5,000.00           | 5,000.00           |
| 30102 | <b>(-) CAPITAL SUSCRITO NO PAGADO</b> | <b>-7,500.00</b>   | <b>-7,500.00</b>   |
|       | Wirsig Friedirch Waldemar             | -3,750.00          | -3,750.00          |
|       | Wirsig Waldemar Andreas               | -3,750.00          | -3,750.00          |
| 306   | <b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>          | <b>-45,720.69</b>  | <b>-23,725.37</b>  |
| 30601 | <b>GANANCIAS ACUMULADAS</b>           | <b>64,062.04</b>   | <b>86,057.36</b>   |
|       | Resultados 2010                       | 10,345.77          | 10,345.77          |
|       | Resultados 2011                       | 53,716.27          | 53,716.27          |
|       | Resultados 2012                       | 0.00               | 21,995.32          |
| 30602 | <b>(-) PERDIDAS ACUMULADAS</b>        | <b>-103,947.75</b> | <b>-103,947.75</b> |
|       | Resultados 2007                       | -12,204.48         | -12,204.48         |
|       | Resultados 2008                       | -44,506.14         | -44,506.14         |

|       |                                        |                   |                    |
|-------|----------------------------------------|-------------------|--------------------|
|       | Resultados 2009                        | -47,237.13        | -47,237.13         |
| 30603 | <b>RESULTADOS ACUMULADOS POR NIIFS</b> | <b>-5,834.98</b>  | <b>-5,834.98</b>   |
|       | NIIFS                                  | -5,834.98         | -5,834.98          |
| 307   | <b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>        | <b>21,995.32</b>  | <b>-113,044.45</b> |
| 30701 | Ganancia (Pérdida) neta del período    | 21,995.32         | -113,044.45        |
|       | <b>PATRIMONIO NETO</b>                 | <b>-21,225.37</b> | <b>-134,269.82</b> |

**NOTA 16.- RESULTADOS DEL EJERCICIO.-**

Los siguientes son los valores y conceptos que intervienen en el resultado final del ejercicio:

| INGRESOS                         | 2012              | 2013              |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>INGRESOS ACTIVIDADES ORD</b>  | <b>477,106.94</b> | <b>677,460.16</b> |
| <b>PRESTACION DE SERVICIOS</b>   | <b>22,171.62</b>  | <b>0.00</b>       |
| <b>CONTRATOS DE CONSTRUCCION</b> | <b>454,837.03</b> | <b>677,400.37</b> |
| PROVISION INGRESOS VISTA AURO    | 451,179.55        | 669,834.65        |
| TRABAJOS ADICIONALES CONSTRUC    | 3,657.48          | 7,565.72          |
| <b>INGRESOS OPERACIONALES</b>    | <b>477,008.65</b> | <b>677,400.37</b> |
| <b>INTERESES</b>                 | <b>98.29</b>      | <b>59.79</b>      |
| INTERESES GANADOS                | 98.29             | 59.79             |
| <b>COSTOS CONSTRUCCION VA</b>    | <b>280,052.65</b> | <b>620,674.59</b> |
| BLOQUE1 VA                       | 216,282.21        | 103,017.03        |
| BLOQUE2 VA                       | 0.00              | 7,014.83          |
| BLOQUE3 VA                       | 60,080.99         | 398,525.25        |
| BLOQUE4 VA                       | 3,689.45          | 110,586.77        |
| BLOQUE5 VA                       | 0.00              | 1,530.71          |
| <b>COSTO DE VENTA</b>            | <b>280,052.65</b> | <b>620,674.59</b> |
| <b>UTILIDAD EN OPERACIÓN</b>     | <b>197,054.29</b> | <b>56,785.57</b>  |



|                                              |                   |                    |
|----------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>GASTOS</b>                                | <b>160,485.59</b> | <b>158,276.32</b>  |
| GASTOS DE VENTA                              | 57,964.97         | 40,409.76          |
| GASTOS ADMINISTRATIVOS                       | 102,514.68        | 105,670.70         |
| GASTOS FINANCIEROS                           | 5.94              | 12,195.86          |
| <b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO</b>      | <b>36,568.70</b>  | <b>-101,490.75</b> |
| 15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES               | 5,485.31          | 0.00               |
| Impuesto renta causado                       | 9,088.07          | 11,553.70          |
| <b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO</b> | <b>21,995.32</b>  | <b>-113,044.45</b> |

**NOTA 17.- PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA.-**

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad neta considerada para efectos del cálculo del Impuesto a la Renta.

De acuerdo con disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno, la tarifa de Impuesto, se calcula en un 22% sobre las utilidades contables para el año 2013.

La compañía ha preparado la respectiva Conciliación Tributaria que se presenta en la Declaración de Impuesto a la Renta

|                                                                      | <b>2012</b>     | <b>2013</b>       |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO</b>                              | <b>36568.7</b>  | <b>-101490.75</b> |
| (-) Participación a Trabajadores                                     | 5485.31         | 0                 |
| (+) Gastos no Deducibles                                             | 17572.14        | 11312.55          |
| (-) Amortización pérdidas tributarias de años anteriores             | 9142.18         | 0                 |
| <b>UTILIDAD GRAVABLE</b>                                             | <b>39513.35</b> | <b>0</b>          |
| <b>PÉRDIDA SUJETA A AMORTIZACIÓN PERÍODOS SIG</b>                    |                 | <b>-90178.2</b>   |
| <b>TOTAL IMPUESTO CAUSADO</b>                                        | <b>9088.07</b>  | <b>0</b>          |
| (-) Anticipo determinado a ejercicio fiscal anterior                 | 6357.22         | 11553.7           |
| <b>(=) Impuesto a la Renta causado mayor al anticipo determinado</b> | <b>2730.85</b>  | <b>0</b>          |
| (+) Saldo del anticipo pendiente de pago                             | 58.4            | 445.1             |
| (-) Retenciones en la Fuente que le realizaron en el ejercicio       | 445.1           | 86.06             |



|                                           |                |               |
|-------------------------------------------|----------------|---------------|
| (-) Crédito tributario de años anteriores |                |               |
| <b>IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR</b>        | <b>2344.15</b> | <b>359.04</b> |

**NOTA 18.- COMPROMISOS ADQUIRIDOS.**

La compañía no mantiene ningún compromiso importante que implique cambios fundamentales en sus estructuras financieras.

**NOTA 19.- EVENTOS SUBSECUENTES.**

Al 31 de diciembre de 2013 y a la fecha de informe de los auditores independientes no se produjeron cambios que afecten los rubros de Activos, Pasivos y Patrimonio de los accionistas.

Es necesario indicar que la empresa presenta por dos años consecutivos patrimonio negativo, por tanto se recomienda tomar las medidas correspondientes, que en este caso sería un incremento en su capital a fin de cubrir esta cuenta a valores positivos y de esta manera evitar la intervención de la Superintendencia de Compañías en una posible disolución y liquidación.