

**INMOBILIARIA CONSTRUHORIZON  
ECUADOR S.A.**

Estados Financieros  
Con la Opinión de los Auditores Externos

*Años terminados el 31 de Diciembre de 2013 y 2012*

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre de 2013 y 2012

Índice

Informe de los Auditores Externos Independientes.....	1
<b>Estados Financieros Auditados</b>	
Estados de Situación Financiera.....	4
Estados de Resultados Integrales.....	6
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas.....	7
Estados de Flujos de Efectivo.....	8
Notas a los Estados Financieros.....	9

## Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas y Directorio de  
**Inmobiliaria Construhorizon Ecuador S.A.**

### Informe sobre los Estados Financieros

1. Hemos auditado los estados de situación financiera adjuntos de **Inmobiliaria Construhorizon Ecuador S.A.** al 31 de Diciembre de 2013, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión con una limitación relacionada con los saldos con compañías relacionadas, con fecha 15 de Mayo del 2013.

### Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la compañía, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

El control interno es un proceso efectuado por la gerencia, empleados y otros, diseñado para lograr operaciones efectivas, eficientes, informes financieros confiables y cumplimiento de las leyes y regulaciones. Establecer y mantener un control interno efectivo es una responsabilidad importante de la gerencia y requiere supervisión continua por parte de ella, para determinar que los controles están operando como se pretendió y son modificados periódicamente según las necesidades.

Los componentes de control interno como son: conciencia de control, evaluación de riesgo políticas y procedimientos, sistema de información comunicación y seguimiento, no han sido permanentemente evaluados y corregidos por la Administración de **Inmobiliaria Construhorizon Ecuador S.A.**

El control interno diseñado por la Administración de **Inmobiliaria Construhorizon Ecuador S.A.** no ha asegurado la emisión de informes financieros confiables, que permitan lograr operaciones efectivas, tal como se describe en las limitaciones y desviaciones incluidas en este informe.

### **Responsabilidad del Auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría. Nuestra auditoría se efectuó 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 de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas 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.

### **Limitaciones al alcance de la auditoría**

4. No ha sido puesto a nuestra disposición:
  - Explicación de las diferencias determinadas en la conciliación de las cuentas con compañías relacionadas -Vallejo Araujo S.A. La diferencia asciende a US\$ 500 mil aproximadamente.
  - Composición de los saldos iniciales con compañías relacionadas.
  - Información relacionada con la aplicación de las normas internacionales de información financiera por primera vez que permita determinar la razonabilidad de los saldos

presentados como impuestos diferidos. Al 31 de Diciembre el saldo del activo por impuesto diferido asciende a US\$38,853.

### Opinión

En nuestra opinión, excepto por los efectos de los ajustes, si los hay, que habrían sido considerados como necesarios, si no hubieran existido la limitación en el alcance de nuestro trabajo descritas en el párrafo 4, los estados financieros, mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Construhorizon Ecuador S.A.**, al 31 de Diciembre de 2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas internacionales de información financiera.



SC - RNAE No 056



Sandra Merizalde - Socia

RNC No. 22019

30 de Mayo 2014

Quito, Ecuador

INMOBILIARIA CONSTRUHORIZON ECUADOR S.A.

Estados de Situación Financiera

	Notas	2013	2012
<i>(U.S. Dólares)</i>			
<b>ACTIVO</b>			
<b>CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	3,051,451	724,019
Cuentas por cobrar compañías y partes relacionadas	9	15,803,401	19,408,104
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	4	28,054	5,550
Activo por impuesto corriente	8	544,853	407,993
Otros		7,811	-
<b>Total activo corriente</b>		<b>19,435,570</b>	<b>20,545,666</b>
<b>NO CORRIENTE</b>			
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	5	7,000,000	7,000,000
Propiedad, instalaciones y equipo	6	10,363,390	7,813,960
<b>Total activo no corriente</b>		<b>17,363,390</b>	<b>14,813,960</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>36,798,961</b>	<b>35,359,626</b>

  
 LEGALECUADOR  
 REPRESENTACIONES  
 CIA. LTDA.

Representante Legal

  
 Gustavo Llumiquinga

Contador General

Véanse las notas adjuntas.

Estados de Situación Financiera

PASIVO	Notas	31 de Diciembre de	
		2013	2012
<i>(US Dólares)</i>			
<b>CORRIENTE</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7	252,793	6,468
Cuentas por pagar compañías y partes relacionadas	9	2,292,205	2,014,094
Pasivo por impuesto corriente	8	255,244	142,270
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>2,800,242</b>	<b>2,162,832</b>
<b>NO CORRIENTE</b>			
Ingresos diferidos	9	369,370	461,712
Pasivo por impuesto diferidos	8	38,853	38,853
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>408,223</b>	<b>500,565</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>3,208,464</b>	<b>2,663,397</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social	10	800	800
Aporte para futuras capitalizaciones	9	30,545,728	30,545,728
Reserva por valuación		1,371,889	1,371,889
Efectos de aplicación NITF		(38,853)	(38,853)
Utilidades retenidas		1,710,932	816,665
<b>Total Patrimonio</b>		<b>33,590,496</b>	<b>32,696,229</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>36,798,961</b>	<b>35,359,626</b>

  
 I.F.GALECUADOR  
 REPRESENTACIONES  
 CIA, LTDA  
 Representante Legal

  
 Gustavo Llumiquinga  
 Contador General

Véanse las notas adjuntas,

Estados de Resultados Integrales

	Notas	Años Terminados el 31 de Diciembre de	
		2013	2012
		<i>(US Dólares)</i>	
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:</b>	12		
Arrendamiento		132,800	232,938
Otros Ingresos		1,514,037	1,041,213
<b>Margen Bruto</b>		<b>1,646,837</b>	<b>1,274,151</b>
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>			
Gastos de administración	13	273,077	335,772
Gastos de depreciación		225,177	225,800
		<b>498,254</b>	<b>561,572</b>
Utilidad antes del impuesto a la renta		1,148,583	712,579
<b>IMPUESTO A LA RENTA:</b>	8		
Impuesto a la renta corriente		254,317	141,892
		<b>254,317</b>	<b>141,892</b>
Utilidad neta		894,266	570,687
<b>UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL</b>		<b>894,266</b>	<b>570,687</b>
Utilidad neta por acción			

  
 LEGAL ECUADOR  
 REPRESENTACIONES  
 CIA, LTDA  
 Representante Legal

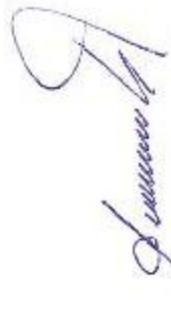
  
 Gustavo Lumiquinga  
 Contador General

Véanse las notas adjuntas.

Estados de Cambios en el Patrimonio

RESULTADOS ACUMULADOS

	Capital Social	Aportes para Futuras Capitalizaciones	Reserva por Valuación	Efectos de aplicación NIIF	Utilidades Retenidas	Total
	(U.S. Dólares)					
Saldos al 31 de diciembre de 2011	800	30,545,728	1,371,889	(38,853)	245,978	32,125,542
Más (Menos)	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta y resultado integral	-	-	-	-	-	570,687
Saldos al 31 de diciembre de 2012	800	30,545,728	1,371,889	(38,853)	816,665	32,696,229
MÁS (MENOS)	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta y resultado integral	-	-	-	-	894,266	894,266
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>800</b>	<b>30,545,728</b>	<b>1,371,889</b>	<b>(38,853)</b>	<b>1,710,931</b>	<b>33,590,495</b>

  
Gustavo I. Inmiquinga

  
LEGAL ECUADOR  
REPRESENTACIONES  
CIA. LTDA

Contador General

Representante Legal

Véanse las notas adjuntas.

Estados de Flujo de Efectivo

	Años Terminados el 31 de Diciembre de	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
<b>Flujos de efectivo netos en actividades de operación:</b>		
Utilidad neta del año	894,266	570,687
<b>Ajustes para conciliar la utilidad antes de impuesto a la renta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:</b>		
Depreciaciones y amortizaciones	225,177	225,800
Provisión para impuesto a la renta corriente	254,317	141,892
Amortización ingresos diferidos	(92,342)	(115,428)
<b>Variación en capital de trabajo – aumento (disminución)</b>		
Cuentas por cobrar comerciales, compañías y partes relacionadas, y otras	3,437,528	(182,090)
Cuentas por pagar comerciales, compañías y partes relacionadas, y otras	383,093	428,971
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>5,102,039</b>	<b>1,069,832</b>
<b>Flujos de efectivo en actividades de inversión</b>		
Efectivo recibido por venta de instalaciones y equipo	161,758	50,330
Efectivo pagado a compañías y partes relacionadas, neto	-	(464,102)
Adiciones de activos fijos	(2,936,366)	(61,329)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades inversión diferencia sumatoria</b>	<b>(2,774,608)</b>	<b>(475,101)</b>
<b>Aumento (Disminución) neto del efectivo revisar resultado y por ende saldo final a esto hay que llegar, no puedo cambiar, es la diferencia entre caja</b>		
Caja y bancos al inicio del año	724,020	129,288
Caja y bancos al fin del año	3,051,451	724,019



LEGALECUADOR  
REPRESENTACIONES  
CIA, LTDA

Representante Legal



Gustavo Lhamiquinga

Contador General

*Véanse las notas adjuntas,*