



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.  
Contadores Públicos



## Informe de los Auditores Independientes

Quito D.M., 12 de febrero del 2014

A los Señores Socios de

**PORTICOSPROJECT CIA. LTDA.**

Quito - Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PORTICOSPROJECT CIA. LTDA.**, los cuales comprenden los Estados de Situación Financiera, los correspondientes Estados de Resultados Integrales, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las políticas de contabilidad significativas y las notas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros**

2. La administración de la compañía es responsable de la preparación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para Pymes. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### **Responsabilidad del Auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

OUR FIRM IS A MEMBER OF IAPA, THE INTERNATIONAL ASSOCIATION OF PROFESSIONAL ACCOUNTANCY FIRMS.  
GLOBAL SUPPORT - LOCAL KNOWLEDGE.

#### **QUITO - GUAYAQUIL**

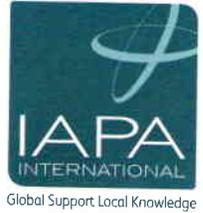
Av. Brasil N40-38 y Charles Darwin Edificio Kaufer 4to Piso Oficina 9  
Teléfono: 331-8022 Telefax: 331-7454 Cel.: 099666108 / 097102616  
Email: pfccontadores@cablemodem.com.ec, lapaez@cablemodem.com.ec  
Casilla: 17-21-745

#### **GUAYAQUIL - QUITO**

Junín 203 y Panamá Edif. Teófilo Bucaram 4to. Piso Oficina 4 y 5  
Teléfonos: 230-4762 • 230-5169 Telefax: 230-4983 Cel.: 098452649  
Email: pfcontad@easynet.net.ec  
Casilla: 09-01-16219



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.  
Contadores Públicos



Una auditoría incluye aplicar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debida a fraude o a error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar 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 de Situación Financiera, los Estados de Resultados Integrales, los Estados de Cambios en el Patrimonio y los Estados de Flujos de Efectivo, que se acompañan, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **PORTICOSPROJECT CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los resultados de operación, la evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en estas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para Pymes.
5. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, **PORTICOSPROJECT CIA. LTDA.**, muestra saldos débito del Patrimonio por US\$ (57.386) y US\$ (58.833), respectivamente, mismos que se han originado como consecuencia de haber reconocido y presentado el Estado de Resultados, desde años anteriores, donde se han registrado algunos gastos administrativos no susceptibles de activación a los diferentes proyectos en ejecución, hasta el 31 de diciembre del 2011, así como debido a que en los ejercicios 2013 y 2012, los ingresos por ventas de casas del Proyecto las Lilas, no han sido suficientes para lograr cambiar esta tendencia negativa. Adicionalmente para los ejercicios 2013 y 2012, la compañía ha obtenido la declaratoria de propiedad horizontal, de modo que la emisión de las escrituras de venta de casas a la fecha del presente informe, están en trámite. De acuerdo a la Ley de Compañías cuando las pérdidas superan el 50% del capital más reservas, la compañía se pone en causal de disolución.
6. Tal como se explica en las políticas de contabilidad significativas, **PORTICOSPROJECT CIA. LTDA.**, aplicó las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades Niif para Pymes, para la preparación de los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2012, estableciéndose el 2011 como el año de transición.



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.  
Contadores Públicos



7. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2013, se emite por separado.

*Páez, Florencia & Co.*  
SC. RNAE N°. 434

*Gabriel Páez Játiva*  
Gabriel Páez Játiva  
Socio  
R.N.C. 11.203

**PORTICOSPROJECT CIA. LTDA.**

**Estados de Situación Financiera**

**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

**(En dólares estadounidenses)**

	2013	2012		2013	2012
<u>ACTIVO</u>	<u>Notas</u>		<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Caja bancos	1	205.389	Obligaciones Financieras	6	208.667
Cuentas por cobrar	2	267.363	Cuentas por pagar	9	9.950
Inventarios	3	828.344	Pasivos acumulados	8	14.000
			Otros Pasivos		104.307
<b>Total activo corriente</b>		<b>1.301.096</b>	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>235.092</b>
Propiedad y Equipo	4	61.949	Pasivo a largo plazo	9	1.206.339
Inversiones	5	21.000			2.151.232
			<b>PATRIMONIO</b>		
			Capital Social	10	400
			Reserva Legal	11	1.697
			Pérdidas Acumuladas de Ejercicios Anteriores	12	(75.891)
			Utilidad del ejercicio		16.408
			<b>Total patrimonio</b>		<b>(57.386)</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1.384.045</b>	<b>TOTAL</b>		<b>1.384.045</b>

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

  
 Sr. Marco Soria  
**CONTADOR GENERAL**  
**Registro: 13725**

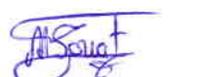
  
 Ing. Mario Pozo E.  
**GERENTE GENERAL**

**PORTICOSPROJECT CIA. LTDA.**  
**Estados de Resultados Integrales**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012**  
**(En dólares estadounidenses)**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>Notas</u>	
Ventas	1.586.190	936.000
Costo de ventas	<u>(1.440.611)</u>	<u>(870.868)</u>
Utilidad bruta en ventas	145.579	65.132
Gastos de administración y ventas	<u>(96.312)</u>	<u>(39.284)</u>
<b>Utilidad en operación</b>	49.267	25.848
Gastos Financieros	<u>(23.019)</u>	<u>(1.739)</u>
<b>Utilidad del Ejercicio</b>	26.248	24.109
15% Participación trabajadores	7 y 13 (3.937)	(3.616)
Impuesto a la renta	7 y 13 (5.039)	(3.835)
Reserva Legal	11 (864)	—
<b>Utilidad Neta</b>	<u>16.408</u>	<u>16.658</u>

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

  
 Ing. Mario Pozo E.  
**GERENTE GENERAL**

  
 Sr. Marco Soria  
**CONTADOR GENERAL**  
**Registro: 13725**

**PORTICOSPROJECT CIA. LTDA.**  
**Estados de Cambios en el Patrimonio**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012**  
**(En dólares estadounidenses)**

	Capital social	Reserva Legal	Pérdidas Acumuladas	Utilidad del Ejercicio	Total
<b>2013</b>					
Saldo al 31 de diciembre del 2012	400	-	(75.891)	16.658	(58.833)
Pago de dividendos				(15.825)	(15.825)
Apropiación 2012		833		(833)	-
Utilidad del ejercicio 2013				26.248	26.248
15% Participación trabajadores				(3.937)	(3.937)
Impuesto a la renta				(5.039)	(5.039)
Apropiación		864		(864)	-
Saldo al 31 de diciembre del 2013	400	1.697	(75.891)	16.408	(57.386)
<b>2012</b>					
Saldo al 31 de diciembre del 2011	400		(42.166)	(33.725)	(75.491)
Transferencia a Pérdidas Acumuladas			(33.725)	33.725	-
Utilidad del ejercicio 2012				24.109	24.109
15% Participación trabajadores				(3.616)	(3.616)
Impuesto a la renta				(3.835)	(3.835)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	400	-	(75.891)	16.658	(58.833)

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

  
 Ing. Mario Pozo E.  
**GERENTE GENERAL**

  
 Sr. Marco Soria  
**CONTADOR GENERAL**  
 Registro: 13725

**PORTICOSPROJECT CIA. LTDA.**

**Estados de Flujos de Efectivo**

**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

**(En dólares estadounidenses)**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación</b>		
Efectivo recibido de clientes	1.837.937	274.898
Efectivo pagado a proveedores y empleados	<u>(549.167)</u>	<u>(619.691)</u>
<b>Efectivo neto provisto /(utilizado) en las actividades de operación</b>	<u>1.288.770</u>	<u>(344.793)</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión</b>		
Inversiones	-	(1.000)
Compra de Activos Fijos	<u>(29.990)</u>	<u>-</u>
<b>Efectivo neto (utilizado) en las actividades de inversión</b>	<u>(29.990)</u>	<u>(1.000)</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento</b>		
Obligaciones Bancarias	(1.124.108)	424.174
Pago de Dividendos	<u>(15.825)</u>	<u>-</u>
<b>Efectivo neto (utilizado) / provisto por las actividades de financiamiento</b>	<u>(1.139.933)</u>	<u>424.174</u>
Aumento neto del efectivo	118.847	78.380,70
Efectivo al inicio del período	<u>86.542</u>	<u>8.161</u>
Efectivo al final del período.	<u><u>205.389</u></u>	<u><u>86.542</u></u>

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

  
Ing. Mario Pozo E.  
**GERENTE GENERAL**

  
Sr. Marco Soria  
**CONTADOR GENERAL**  
**Registro: 13725**

**PORTICOSPROJECT CIA. LTDA.**  
**Conciliación de la Utilidad con el Efectivo Neto Provisto / (Utilizado)**  
**por las Actividades de Operación**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012**  
**(En dólares estadounidenses)**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad neta del ejercicio	16.408	16.658
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto en las actividades de operación</b>		
Depreciación	7.902	2.404
15% Participación Trabajadores	3.937	3.616
Impuesto a la Renta	5.039	3.835
Reserva Legal	864	
Ajuste de Inventarios		(53.557)
	<u>34.150</u>	<u>(27.044)</u>
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>		
Cuentas por cobrar	342.054	(493.365)
Inventarios	1.009.374	351.803
Cuentas por pagar	(96.808)	(176.187)
	<u>1.254.620</u>	<u>(317.749)</u>
<b>Efectivo neto provisto / (utilizado) por las actividades de operación</b>	<u><u>1.288.770</u></u>	<u><u>(344.793)</u></u>

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

  
 Ing. Mario Pozo E.  
**GERENTE GENERAL**

  
 Sr. Marco Soria  
**CONTADOR GENERAL**  
**Registro: 13725**