CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estado de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Evolución del Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Políticas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURA USADA

US$. Dólares estadounidenses

Informe de los Auditores Independientes

Agosto. 2013

A los Señores Accionistas de:
CONSTRUCTORA DEL CATILLO ANDRADE CIA. LTDA.
Quito- Ecuador

1. Hemos auditado los balances generales que se adjuntan de la compañía CONSTRUCTORA DEL CATILLO ANDRADE CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2012 y 2011. y los correspondientes estados de resultados. de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2012, basados en nuestra auditoría.

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Esas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen. a base de pruebas selectivas. de la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporcionan una base razonable para expresar una opinión.

3. En nuestra opinión. los referidos estados financieros que se acompañan, presentan razonablemente. en todos sus aspectos importantes la situación financiera de CONSTRUCTORA DEL CATILLO ANDRADE CIA. LTDA, al 31 de diciembre del 2012. el resultado de sus operaciones. evolución del patrimonio y flujo de caja por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

Lic. Lucía Morales León
R.N.A.E. 715

CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CIA. LTDA.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE

(Expresado en dólares Estadounidenses)

ACTIVOS	Notas	2012	2011
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(3)	30,624	3,679
Cuentas por cobrar	(4)	310,952	481,042
Inventarios	(5)	2,389,160	864,586
		-	-
Total Activo Corriente		**2,730,736**	**1,349,308**
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad Planta y Equipos	(6)	119,031	73,017
Propiedades de Inversión	(7)	2,238,035	-
Total Activo no Corriente		**2,357,066**	**73,017**
TOTAL ACTIVOS		**5,087,803**	**1,422,325**

PASIVOS	Notas	2012	2011
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones Bancarias	(8)	87,174	17,897
Cuentas por Pagar	(9)	161,717	1,663,279
Total Pasivo Corriente		**248,891**	**1,681,175**
PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar L.P.	(10)	5,002,308	-
Total Pasivo		**5,251,198**	**1,681,175**
PATRIMONIO			
Capital Social	(11)	400	400
Aportes Futuras Capitalizaciones		-	-
Pérdidas Acumuladas		-259,251	-77,533
Efectos NIIFs	(12)	82,949	-
Utilidad del Ejercicio		12,506	-181,717
Total Patrimonio		**-163,396**	**-258,850.54**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**5,087,803**	**1,422,325**

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros 3 al 12

SRA. MARIA CARIDAD DEL CASTILLO
GERENTE GENERAL

SRTA. PAULINA LEIVA
CONTADOR
Reg. 172090

CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CIA. LTDA.
Estado de Resultados Integrales
Por los años terminados al 31 de diciembre

(Expresado en dólares Estadounidenses)

	2,012	2,011
Ventas	2,199,031	-
Costo de Ventas	1,382,132	-
Utilidad Bruta en Ventas	816,899	-
Gastos de Administración y Ventas	799,119	182,277
Utilidad (Pérdida en Operación)	17,780	-182,277
Otros Gastos		
Gastos e Otros Ingresos netos	-	560
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos a la renta	**17,780**	**-181,717**
Participación Trabajadores	2,667	-
Impuesto a la Renta	2,607	-
Utilidad (Pérdida) Neta	**12,506**	**-181,717**

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros

SRA. MARIA CARIDAD DEL CASTILLO
GERENTE GENERAL

SRTA. PAULINA LEIVA
CONTADOR
Reg. 172090

CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CIA. LTDA.

ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011
(Expresado en dólares Estadounidenses)

	Capital Social	Aportes para Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	Utilidades Retenidas	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2011	400	-	-	-259,251	-258,851
Aumentos - Disminuciones	-	-	-	-	-
Transferencias	-		-	-	-
Resultados Efectos Aplicación NIIFs				82,949	82,949
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	12,506	12,506
Saldos al 31 de diciembre del 2012	**400**	**-**	**-**	**-163,796**	**-163,396**

notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros

SRA. MARIA CARIDAD DEL CASTILLO
GERENTE GENERAL

SRTA. PAULINA LEIVA
CONTADOR
Reg. 172090

CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CIA. LTDA.

Estado de Flujos de Efectivo
Por los años terminados al 31 de diciembre
(Expresado en dólares Estadounidenses)

	2012	2011
Flujos de efectivo de Actividades de operación		
Utilidad / Pédida Neta	**12,506**	**-181,717**
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto generado por actividades de operación		
Depreciación	25,379	-
Cambios netos en activos y pasivos (aumentos y disminuciones)		
Cuentas por Cobrar	124,322	-20,180
Inventarios	-2,389,160	-
Cuentas por Pagar	1,937,414	22,586
Pagos Anticipados	1,628,397	-20,735
Otras Cuentas por Pagar	-97,256	819,859
Efectivo Neto proveniente de actividades de Operación	**1,203,717**	**801,530**
Flujos de efectivo en actividades de Inversión		
Propiedad, planta y equipo	-	-
Propiedades de Inversión	-1,246,196	-666,764
Flujos de efectivo en actividades de Financiamiento (aumentos o disminuciones)		
Crèditos	69,424	-131,716
Movimiento neto en Efectivo Caja y Bcos	**26,945**	**3,050**
Saldo al Inicio del año	**3,679**	**629**
Saldo al Final del año	**30,624**	**3,679**

SRA. MARIA CARIDAD DEL CASTILLO
GERENTE GENERAL

SRTA. PAULINA LEIVA
CONTADOR
Reg. 172090

CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CIA. LTDA.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2012 Y 2011
En dólares estadounidenses

1. Descripción del negocio, operaciones y objeto social

La compañía Constructora del Castillo Andrade Cia. Ltda. fue constituida el 3 de febrero de 2009, inscrita en el registro mercantil No. 300 tomo 140, el objeto social de la compañía es la planificación, diseño, construcción y fiscalización de todo tipo de edificaciones, urbanizaciones, fincas vacacionales, condominios, huertos familiares, puertos, puentes, centrales hidroeléctricas, bodegas, plantas industriales, carreteras, autopistas, aeropuertos, y en general todo lo relacionado con obras civiles, arquitectura e ingeniería y sus afines: compra, venta, comercialización y oferta de toda clase de bienes inmuebles. Su domicilio tributario se ubica en el barrio la Armenia, calle Ismael Solís No. E9-235, intersección Charles Darwin, parroquia Conocoto de la ciudad de Quito-Ecuador, la duración de la compañía es de 50 años.
El capital social de la empresa actualizado es de USD 400,00 equivalentes a 400 acciones iguales e indivisibles de un dólar cada una.

Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando las circunstancias descritas.

2. Resumen de las principales políticas de contabilidad

Los estados financieros han sido preparados en USD. Dólares estadounidenses. Las políticas contables de la compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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 lineales.

A continuación se describen algunas de estas estimaciones:

Valuación Propiedades, Planta y Equipo - Al costo de adquisición, y se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada.

Provisión para Participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta - Están constituidas de acuerdo con disposiciones legales a las tasas del 15% para participación de trabajadores y 23% para impuesto a la renta, la compañía por al cierre de sus operaciones 2012, presenta utilidad por ende aplica pago de impuestos y participación.

3. Efectivo y equivalentes de efectivo.

Están constituidos como sigue:

		Diciembre (Expresado en Dólares) 2012	2011
Caja		356	61
Bancos	a)	30.268	3,619
		30.624	3,679

a) Están conformados por:

Banco Pichincha Cta. Cte. 3432788704	30,237.85
Banco Pichincha Cta. Cte. 3458087804	30.55

4. Cuentas por Cobrar

Un resumen de las cuentas por cobrar es como sigue:

		Diciembre (Expresado en Dólares) 2012	2011
Cuentas por Cobrar Clientes	a)	150,241	198,646
Otras Cuentas por Cobrar	b)	99,207	124,322
Anticipo Empleados		23,723	112,361
Otros Anticipos		37,782	45,712
		-	
		310,952	481,042

a) Integra las cuentas por cobrar clientes, por venta de lotes y departamentos las cuales serán finiquitados en el año 2013.

b) Integra principalmente anticipos a la compañía FDC Consulting por promoción y publicidad por un monto de USD. 80.729,67

5. Inventarios

Un resumen se indica a continuación:

		Diciembre (Expresado en Dólares) 2012	2011
Obras en Construcción	a)	2.389.160	864,586
		2.389.160	864,586

a) Corresponde a las Construcciones en Proceso pertenecientes al Proyecto Jama Campay, Playa del Sol, ubicado en la provincia de Manabí, el proyecto tiene dos productos casas independientes y departamentos de dos y tres dormitorios, contará con parqueaderos comunales, seguridad permanente, piscinas comunales, canchas deportivas, plaza de servicios, y otros.

6. Activos Fijos

Un resumen es como sigue:

	Diciembre (Expresado en Dólares) 2012	2011
Saldos netos al comienzo del año	73,017	73,017
Adquisiciones	71,393	-
Bajas	-	-
Depreciación	25,379	-
Saldos netos al fin del año	119,031	73,017

Las adquisiciones corresponden principalmente por la compra de un vehículo Fortuner 4 y otros equipos de computación que integra el nuevo software contable.

7. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión están integradas por la compra de terrenos los cuales aun no se asignado proyecto alguno y que corresponden a los lotes 3A, 1B, 2By 3B respectivamente.

Un resumen es como sigue:

	Diciembre (Expresado en Dólares) 2012	2011
Propiedades de Inversión	2.238.035	-
	2.368.776	-

Los lotes que conforman el saldo contable al final del período se muestran a continuación:

		Expresado en Dólares
Terreno Villa Pedernales		29,000
Terreno Bahía		81,500
Lote 3A Jama Campay	1.224.059	
Lote 1B Jama Campay		304.474
Lote 2B Jama Campay		303.977
Lote 3B Jama Campay		295.025

8. Obligaciones Bancarias

	Diciembre (Expresado en Dólares)	
	2012	2011
Sobregiro Bancario a)	87.174	17.897
	87.174	17.897

a) Corresponde al sobregiro contable al cierre del período de la Cta. Cte. 2056011683 del Produbanco.

9. Cuentas por Pagar

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	Diciembre (Expresado en Dólares) 2012	2011
Cuentas por Pagar	161.717	1.663.279
	161.717	1.663.279

A continuación se muestra un detalle de la conformación de las cuentas por pagar:

		Diciembre (Expresado en Dólares) 2012
Proveedores Locales	a)	116,368.78
Obligaciones con Administración Tributaria	b)	5,683.41
Impuesto a la Renta		2,607.02
Obligaciones con el IESS		4,252.30
Beneficios de Ley a Empleados	c)	30,138.00
Participación Trabajadores		2,667.03
		161,716.54

a) Está compuesta por las cuentas por pagar a proveedores locales principalmente a Edesa, Casa baca, y otros proveedores.
b) Integran las obligaciones por impuestos mensuales.
c) Corresponde a sueldos por pagar y a la provisión de beneficios sociales de los trabajadores al cierre del período.

10. Cuentas por Pagar Largo Plazo

Un resumen como sigue:

		Diciembre (Expresado en Dólares)	
		2012	2011
Cuentas por pagar Largo Plazo	a)	5.002.307,56	0
		5.002.307,56	0

a) Se encuentra integrado por las siguientes cuentas:

		Diciembre (Expresado en Dólares)
		2012
Proveedores	a)	1.591.031,92
Anticipos Clientes	b)	3.386.498,79
Pasivo Diferido	c)	24.776,85
		5.002.307.56

a) Integra principalmente el saldo de USD. 1.145.000,00 que corresponde a la adquisición de los lotes asignados como: 1A, 2A, 3A, 1B, 2B, y 3B, en la ciudad de Jama, provincia de Manabí, según escritura pública de compra venta, otorgada por las señora Carmen María Muñoz Vera y los señores, Luis Arturo, Galo Arturo, Luis Gabriel, Wendy Vanesa y Gabriel Cevallos Muñoz, a favor de la compañía Constructora del Castillo Andrade Cia. Ltda. debidamente representada por la Sra. María Caridad del Castillo Andrade, y constitución de hipoteca abierta y prohibición de enajenar voluntaria, que otorgan la compañía constructora del Castillo Andrade Cia. Ltda. y el Ing. Eduardo Rodrigo del Castillo Becdach, por sus propios derechos, en calidad de Fiador Solidario, a favor del Ing. Luis Mariano Cevallos Medina y Sra. Carmen María Muñoz Vera.

De acuerdo a la cláusula cuarta: precio y forma de pago, las parte acordaron como justo precio por el inmueble la cantidad de Tres millones cuarenta y cinco mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, pagaderos de la siguiente manera:

FINANCIAMIENTO COMPRA TERRENO		
DETALLE	**FECHAS PAGO**	**USD.**
FIRMA DEL CONTRATO	23/04/2012	400,000.00
SEGUNDO ABONO	30/09/2012	750,000.00
TERCER ABONO	03/01/2013	750,000.00
CUARTO ABONO	30/12/2013	1,145,000.00
TOTAL		**3,045,000.00**

Al cierre del período la obligación ascendía a USD. 1.145.000,00

b) Los Anticipos de Clientes ascienden a USD. 3.386.498,79 y corresponden a los valores recibidos a través de promesas de compra venta para los proyectos denominados: Valdivia, Salango, Chorrera y Cayapas. Una vez que las escrituras de compra y venta por adquisiciones de bienes inmuebles por la compañía sean regularizadas en los próximos períodos, y de acuerdo a la ejecución y terminación de los proyectos, así mismo las ventas deberán ser regularizadas con escrituras públicas y facturas respectivas.

c) Corresponde a la provisión por impuestos diferidos, resultado de la Reexpresión de lotes para la venta proyecto Cayapas.

11. Impuesto a la Renta y Participación Trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución y el 15% sobre las utilidades a repartición para trabajadores. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	Diciembre (Expresado en Dólares)	
	2012	2011
Utilidad Antes de impuestos a la renta	**17.780**	**-181,717**
Participación Trabajadores	2.667	0
Impuesto a la Renta	2.607	0
Utilidad Neta	**12.506**	**-181,717**

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde el inicio de sus operaciones.

12. Patrimonio de Los Accionistas

Capital Social.- El capital social de la empresa actualizado es de USD 400,00 equivalentes a 400 acciones iguales e indivisibles de un dólar cada una.

Reserva de Legal.- La ley de compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta, como máximo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Pérdidas Acumuladas.- Las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores; su amortización se efectuará hasta dentro de los cinco períodos impositivos siguientes a aquél en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase del 25% de la utilidad gravable realizada en el respectivo ejercicio; el saldo no amortizado dentro del indicado lapso no constituirá elemento deducible en ejercicios posteriores al quinto año, contado desde el año siguiente a aquél en que se registró la respectiva pérdida.

Utilidad del Ejercicio

La utilidad del ejercicio contable al cierre del período después de impuestos y participación trabajadores ascendió USD. 12.506

Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por primera vez de las NIIF's.

Se realizo la Reexpresión de lotes de terreno del proyecto Cayapas, precisamente del lote 3A, se reconoció un valor de USD. 107.761,78, resultando una afectación positiva y una provisión de pasivos diferidos por un monto de USD. 24.776,85.

DESCRIPCION	TOTAL M2	COSTO UNITARIO	TOTAL
COSTO DE LOTES DE TERRENO	10,761.78	13.56	145,929.74
PRECIO DE MERCADO	10,761.78	23.57	253,655.16
DIFERENCIA AFECTACION POR REEXPRESION TERRENOS			**107,725.42**

- 1 -

FECHA	DETALLE	REF.	DEBE	HABER
31/12/2012	TERRENOS	LOTE 3A	107,725.42	
	EFECTOS NIIFS			107,725.42
	P/REG. REEXP. TERRENOS			

- 2 -

FECHA	DETALLE	REF.	DEBE	HABER
31/12/2012	EFECTOS NIIFS	LOTE 3A	24,776.85	
	PASIVO IMPUESTOS DIF.			24,776.85
	P/REG. REEXP. TERRENOS			

13. Eventos Subsecuentes

Sistema Informático

La compañía adquiero un sistema financiero contable que controlará de manera más eficiente las operaciones de la compañía, el cual entrará en funcionamiento a partir del año 2013.

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha del informe de los auditores independientes no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.