CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estado de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo – Método Directo
Políticas y Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURA USADA

USD. Dólares estadounidenses

Informe de los Auditores Independientes

Junio, 2014

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

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados de situación financiera de CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2013 y 2012, y los correspondientes estados de resultados integrales por función, de cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo – método directo, por los terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionado 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 los estados financieros con base a nuestras auditorías. Condujimos nuestras auditorías de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

4. Una auditoría implica desempeñar 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 de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CIA. LTDA., 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 CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CIA. LTDA., Una auditoria también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestras opiniones de auditoría.

Opinión

5. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los resultados integrales por función de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo-método directo, por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Énfasis

6. De acuerdo al registro oficial 146 del 18 de diciembre del 2013, la compañía deberá considerar las acciones necesarias para regularizar las propiedades donde se desarrollan los proyectos de construcción y permisos respectivos, suscribir a través de su representante legal las escrituras públicas de compraventa definitiva de transferencia de dominio a favor de los promitentes compradores de acuerdo a las condiciones pactadas. Además deberá perfeccionar los flujos de información como: presupuestos, avance de obra, tendencias financieras, encargo fiduciario que garantice los anticipos de los clientes y cumplir con las exigencias de la Superintendencia de Compañías.

   La compañía ha cumplido con la presentación de información a la unidad financiera de lavado de activos.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

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 de 2013, se emite por separado.

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	2013	2012	PASIVOS	Notas	2013	2012
ACTIVOS CORRIENTES				PASIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(3)	22.504	30.624	Obligaciones Bancarias	(11)	4.595	-
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	(4)	255.235	150.241	Cuentas por Pagar	(12)	4.717.173	5.251.198
Servicios y otras pagos anticipados	(5)	266.719	160.712				
Inventarios	(6)	3.415.573	2.389.160				
Activos por Impuestos Corrientes	(7)	1.981	-				
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**3.962.010**	**2.730.736**	TOTAL PASIVO CORRIENTE		**4.721.768**	**5.251.198**
ACTIVOS NO CORRIENTES				PASIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad Planta y Equipos	(8)	104.978	119.031	Cuentas por Pagar L.P.	(13)	1.130.282	-
Propiedades de Inversión	(9)	2.011.029	2.238.035	Otras Beneficios no corrientes para empleados	(14)	5.431	
Activos por Impuestos Diferidos	(10)	1.195	-	Pasivos por Impuestos Diferidos	(15)	96.277	
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		**2.117.202**	**2.357.066**	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		**5.953.759**	**5.251.198**
				PATRIMONIO			
				Capital Social	(16)	400	400
				Aportes Futuras Capitalizaciones	(16)	29.600	-
				Otros Resultados Integrales	(16)	253.500	-
				Efectos NIIFs	(16)	82.949	82.949
				Pérdidas Acumuladas	(16)	-259.251	-259.251
				Ganancias Acumuladas	(16)	12.506	-
				Utilidad del Ejercicio	(16)	5.750	12.506
				TOTAL PATRIMONIO		**125.454**	**-163.396**
TOTAL ACTIVOS		**6.079.212**	**5.087.803**	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**6.079.212**	**5.087.803**

Ver políticas de contabilidad significativas, y notas a los estados financieros

SRA. MARIA CARIDAD DEL CASTILLO
GERENTE GENERAL

SRTA. PAULINA LEIVA
CONTADORA
Reg. 172090

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

(Expresado en dólares Estadounidenses)

		2013	2012
Ventas	(17)	1.315.201	2.199.031
Costo de Ventas	(18)	396.632	1.382.132
Utilidad Bruta en Ventas		918.568	816.899
Gastos de Administración y Ventas	(19)	877.041	799.119
Utilidad (Pérdida en Operación)		41.527	17.780
Otros Gastos			
Gastos e Otros Ingresos netos		-812	-
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos a la renta		**42.338**	**17.780**
Participación Trabajadores		6.530	2.667
Impuesto a la Renta		30.059	2.607
Utilidad (Pérdida) Neta		**5.750**	**12.506**

Ver políticas de contabilidad significativas, y notas a los estados financieros

SRA. MARIA CARIDAD DEL CASTILLO
GERENTE GENERAL

SRTA. PAULINA LEIVA
CONTADORA
Reg. 172090

CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CIA. LTDA.

ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012

(Expresado en dólares Estadounidenses)

	Capital Social	Aportes para Futuras Capitalizaciones	Otros Resultados Integrales	Reserva Legal	Efectos NIIF	Pérdidas Acumuladas	Utilidades Retenidas	Utilidades	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2012	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**	**-**	**-**	**-**	**82.949**	**-259.251**	**-**	**12.506**	**-163.396**

	Capital Social	Aportes para Futuras Capitalizaciones	Otros Resultados Integrales	Reserva Legal	Efectos NIIF	Pérdidas Acumuladas	Utilidades Retenidas	Utilidades	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2012	400	-	-	-	82.949	-259.251	-	12.506	-163.396
Aumentos - Disminuciones	-	29.600	-	-	-	-	-	-	29.600
Superavit Revaluación de Propiedades		-	253.500						253.500
Transferencias	-			-	-	-	12.506	-12.506	-
Resultados Efectos Aplicación NIIFs					-	-	-	-	-
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	5.750	5.750
Saldos al 31 de diciembre del 2013	**400**	**29.600**	**253.500**	**-**	**82.949**	**-259.251**	**12.506**	**5.750**	**125.454**

Ver políticas de contabilidad significativas, y notas a los estados financieros

SRA. MARIA CARIDAD DEL CASTILLO
GERENTE GENERAL

SRTA. PAULINA LEIVA
CONTADORA
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)

	2013	2012
Flujos de efectivo de Actividades de operación		
Utilidad / Pédida Neta	**5.750**	**12.506**
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto generado por actividades de operación		
Depreciación	14.053	25.379
Cambios netos en activos y pasivos (aumentos y disminuciones)		
Cuentas por Cobrar	1.126.996	124.322
Inventarios	-1.026.413	-2.389.160
Cuentas por Pagar	-529.430	1.937.414
Pagos Anticipados	117.823	1.628.397
Otras Cuentas por Pagar	19.803	-97.256
Efectivo Neto proveniente de actividades de Operación	**-291.220**	**1.203.717**
Flujos de efectivo en actividades de Inversión		
Propiedad, planta y equipo	-	-
Propiedades de Inversión	253.500	-1.246.196
Flujos de efectivo en actividades de Financiamiento (aumentos o disminuciones)		
Crèditos	29.600	69.424
Movimiento neto en Efectivo Caja y Bcos	**-8.120**	**26.945**
Saldo al Inicio del año	**30.624**	**3.679**
Saldo al Final del año	**22.504**	**30.624**

Ma. Caridad del C.

SRA. MARIA CARIDAD DEL CASTILLO
GERENTE GENERAL

SRTA. PAULINA LEIVA
CONTADORA
Reg. 172090

CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CIA. LTDA
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2013 Y 2012
En dólares estadounidenses

1. IDENTIFICACION DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONOMICA.

- **Nombre de la entidad:** CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CIA. LTDA.
- **RUC de la entidad:** 1792181127001
- **Domicilio de la entidad:** Ismael Solís No. E9-235 y Charles Darwin
- **Forma legal de la entidad:** Compañía Limitada
- **País de incorporación:** Ecuador
- **Descripción**:

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, la duración de la compañía es de 50 años.

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

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

- **Representación Legal:**

María Caridad Del Castillo, representa a la compañía, está encargada de dirigir y administrar los negocios sociales, celebrar y ejecutar a nombre de la compañía y representar a ésta en toda clase de actos y contratos, mantener el cuidado de los bienes y fondos de la compañía, suscribir y firmar a nombre de la compañía todas las escrituras públicas e instrumentos privados en los que consten actos y contratos que celebren la compañía; entre otros.

- **Composición Accionaria**

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

Nombre de los accionistas	Acciones	%
Del Castillo Andrade María Caridad	200	50%
Del Castillo Andrade Jaime Eduardo	200	50%

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estados financieros se presenta a continuación:

2.1. Bases de preparación.

El juego completo de estados financieros de Constructora del Castillo Andrade Cia. Ltda., ha sido preparado de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información (CINIIF), emitidas por el Intemational Accounting Standards Board (IASB), así como, según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La preparación de los estados financiero conforme a las NIIF, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas.

También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables, en las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

La Administración de la Compañía declara que las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación del presente juego de estados financieros.

2.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Las siguientes nuevas Normas Internacionales han sido adoptadas en estos estados financieros:

a. Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2013:

Enmiendas a NIIF

NIC 1 - Presentación de estados financieros.

Emitida en junio de 2011. La principal modificación de esta enmienda requiere que los ítems de los Otros Resultados Integrales se clasifican y agrupen evaluando si serán potencialmente reclasificados a resultados en periodos posteriores.

NIIF 7 - Instrumentos Financieros: Información a Revelar.

Emitida en diciembre de 2011. Requiere mejorar las revelaciones actuales de compensación de activos y pasivos financieros, con la finalidad de aumentar la convergencia entre IFRS y USGAAP. Estas revelaciones se centran en información cuantitativa sobre los instrumentos financieros reconocidos que se compensan en el Estado de Situación Financiera

Normas

NIC 27 - Estados financieros separados. Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 27 (2008). El alcance de esta norma se restringe a partir de este cambio sólo a estados financieros separados, dado que los aspectos vinculados con la definición de control y consolidación fueron removidos e incluidos en la NIIF 10. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 y la modificación a la NIC 28.

NIIF 13 - Medición de valor razonable.

Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma la forma de medir el valor razonable de activos y pasivos y las revelaciones necesarias sobre éste, e incorpora nuevos conceptos y aclaraciones para su medición.

NIC 19 - Beneficios a empleados.

Emitida en junio de 2011, reemplaza a NIC 19 (1998). Esta norma revisada modifica el reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y los

beneficios por terminación. Adicionalmente, incluye modificaciones a las revelaciones de todos los beneficios de los empleados.

La aplicación de estas normas, enmiendas e interpretaciones tuvieron impactos significativos en los montos reportados en estos estados financieros, en la medición razonable que podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

2.3 Interpretaciones

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía en el año 2013.

2.3.1 Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera.

La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2.3.2 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.3.3 Efectivo.

La Compañía considera como efectivo a los saldos en caja y bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera Clasificado los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en el "Pasivo corriente".

2.3.4 Activos financieros.

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: préstamos y partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

a. Préstamos y partidas por cobrar.

Los préstamos y partidas por cobrar, incluyen principalmente: documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados, así como a otras cuentas por cobrar.

Los documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados se reconocen inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva, corresponden a activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar clientes están soportadas por los compromisos de compra y venta donde se detallan las condiciones de venta, montos y período de financiamiento.

2.3.5 Servicios y otros pagos anticipados.

Corresponden principalmente a: anticipados entregados a terceros para compra de bienes o servicios.

2.3.6 Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente a crédito por impuesto a la renta del ejercicio.

2.3.7 Propiedades, planta y equipo.

Se denomina propiedades, planta y equipo a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedades, planta y equipo debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un periodo.
- Que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la Compañía mantenga el control de los mismos.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

La depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depredación lineal sobre las vidas útiles de uso estimadas para cada elemento de las propiedades, planta y equipo. Los terrenos no están sujetos a depreciación alguna.

Un detalle de las vidas útiles de uso y valores residuales se detallan a continuación:

Clase de activo Vida útil Valor residual

- Muebles y Enseres 10 años
- Maquinaria y Equipo 10 años
- Equipos de Computación 3 años
- Vehículos 5 años

A criterio de la Administración y en función a la política contable establecida por CONSTRUCTORA DE CASTILLO ANDRADE CIA. LTDA. Utiliza estos activos hasta el término operativo de los mismos y al no ser sujetos de venta a terceros; el valor residual a ser asignado a los activos es cero o nulo, en función al principio de negocio en marcha.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta si es necesario en cada cierre de ejercicio, de tal forma de mantener una vida útil restante acorde con el valor de los activos.

2.3.8 Activos de Inversión.

El objetivo de esta NIC 40, es prescribir el tratamiento contable de las propiedades de inversión y las exigencias de revelación de información correspondientes a inversiones como; terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos que se tienen por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero, para obtener rentas, plusvalías o ambas.

La compañía mantiene propiedades de inversión lotes de terreno ubicados en la provincia de Manabí, en la ciudad de Jama, cabecera cantonal del mismo nombre, Pedernales y Bahía de Caráquez.

Para determinar el valor razonable de las inversiones en terrenos, la Compañía utilizó las estimaciones técnicas realizadas por un perito avaluador externo calificado por la Superintendencia de Compañías y a condiciones de mercado al cierre del período, que

fueron ajustadas afectando la cuenta otros resultados integrales por superávit por revaluación de propiedades.

2.3.10 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar corrientes corresponden a: cuentas y documentos por pagar con terceros y relacionadas, anticipos de clientes, otras obligaciones y pasivos corrientes, las cuales se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

Las cuentas por pagar comerciales corresponden a obligaciones por pagar a proveedores generadas por compra de bienes y servicios en el curso normal de negocio de la Compañía.

Las cuentas por pagar anticipos de clientes integran todos los anticipos por compra de bienes inmuebles como lotes de terreno, departamentos y casas.

2.3.12 Impuestos Diferidos

La compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de activos y pasivos y su base financiera.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, para el ejercicio actual son medidos al monto que es estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada período, siendo de un 23% para los años 2012 y 22% para el 2013.

2.3.13 Capital

El capital social está constituido por participaciones comunes autorizadas, suscritas y en circulación nominal, se clasifican como parte del patrimonio neto.

2.3.14 Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar de los bienes entregados a terceros en el curso ordinario de las actividades de la Compañía, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

a. La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
b. La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
c. Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y,
d. El importe de los ingresos ordinarios y sus costos puedan medirse con fiabilidad;

2.3.15 Costos de venta.

El costo de venta de la Compañía corresponde a los costos de construcción de los inmuebles y al precio de compra de los lotes de terrenos.

2.3.16 Gastos de administración y ventas.

Los gastos de administración y ventas se reconocen en el periodo en el que se incurren, por la base de acumulación (método del devengo), es decir, cuando se conocen en función a los acuerdos con sus proveedores y/o relacionadas, corresponde principalmente a: sueldos, salarios, impuestos, contribuciones, mantenimiento, reparaciones; promoción, publicidad, depreciaciones, seguros y reaseguros; beneficios sociales e indemnizaciones; honorarios a terceros entre otros.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Están constituidos como sigue:

	Diciembre (Expresado en Dólares) 2013	2012
Caja	400	356
Bancos	22.104	30.268
	22.504	30.624

Los saldos de Bancos comprende la cuentas del Produbanco cuenta corriente No. 2056011683 y Pichincha cuenta corriente No. 3458087804.

4. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADAS

Un resumen se indica a continuación:

	Diciembre (Expresado en Dólares) 2013	2012
Cuentas por Cobrar Clientes	255.235	150.241
	255.235	150.241

La integración de la cuentas de clientes al cierre del período 2013, se indica a continuación:

CLIENTES	SALDO
Casaburi Charles	10.991
Eltarabily Mohamed	10.573
Owen Pool	8.680
Hummel Randy	14.043
Global Nomads Investment	18.022
Durango Mauricio	31.034
Adams Wendy	14.836
Golds Susan	24.541
Hunt Carl	30
Walters Mike	7.733
Schwartz Rod	26.019
Villareal David	20.467
De Burbano Rosario	12.189
Silbiger Steve	4.995
Knox Dan	6.751
Qureshi Nawaz	44.338
	255.235

5. INVENTARIOS

Un resumen es como sigue:

		Diciembre (Expresado en Dólares)	
		2013	2012
Obras en Construcción	a)	2.360.315	2.389.160
Inventarios Disponible para la Venta	b)	1.055.257	-
		3.415.573	2.389.160

a) Corresponde a los saldos por construcciones en proceso del Proyecto Jama Campay en sus diferentes etapas.

b) Corresponde a los inventarios de bienes inmuebles disponibles para la venta, que se indican a continuación:

ETAPA	UNIDAD No.	DISPONIBLE PARA LA VENTA
Tolita	Casa No. 1	101.934
	Casa No. 2	113.073
	Casa No. 3	140.892
	Casa No. 5	110.987
	Casa No. 6	155.061
	Departamento 201A	101.209
	Departamento 301A	96.900
Valdivia	Casa No. 1	107.250
	Casa No. 2	73.064
	Casa No. 7	54.887
	Totales	1.055.257

6. SERVICIOS Y OTROS ANTICIPOS

Un resumen es como sigue:

		Diciembre (Expresado en Dólares)	
		2013	2012
Otras Cuentas por Cobrar		5.479	99.207
Anticipo Empleados		17.629	23.723
Otros Anticipos	a)	123.281	37.782
Anticipo Proveedores	b)	120.330	
		266.719	160.712

a) Corresponde a la cuentas por cobrar Sr. Francisco del Castillo Andrade.
b) Integra anticipos a proveedores que serán liquidados en el siguiente ejercicio.

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta se indica a continuación:

	Diciembre (Expresado en Dólares) 2013	2012
Crédito Tributario Impuesto Renta	1.981	-
	1.981	-

8. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Un resumen es como sigue:

	Diciembre (Expresado en Dólares) 2013	2012
Saldos netos al comienzo del año	119.031	73.017
Adquisiciones	-	71.393
Depreciación	14.053	25.379
Saldos netos al fin del año	104.978	119.031

Los activos fijos contemplan muebles enseres, maquinaria y equipo, y principalmente el rubro de vehículos.

9. PROPIEDADES DE INVERSION

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

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	Diciembre (Expresado en Dólares) 2013	2012
Propiedades de Inversión	2.011.029	2.238.035
	2.011.029	2.238.035

10. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Un resumen es como sigue:

	Diciembre (Expresado en Dólares) 2013	2012
Activos por Impuestos Diferidos	1.195	-
	1.195	-

11. OBLIGACIONES BANCARIAS

Un resumen se indica a continuación:

	Diciembre (Expresado en Dólares) 2013	2012
Obligaciones Financieras	4.595	-
	4.595	-

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen es como sigue:

		Diciembre (Expresado en Dólares) 2013	2012
Proveedores	a)	227.812	1.547.321
Anticipos Clientes	b)	4.433.069	3.386.499
Otras cuentas por pagar empleados	c)	20.735	68.488
Beneficios Sociales	d)	15.792	
Obligaciones con el IESS	e)	5.549	-
Impuestos	f)	14.216	-
		4.717.173	5.002.308

a) Corresponde a las obligaciones con los proveedores principalmente por materiales de construcción, acabados y publicidad.

b) Los Anticipos de Clientes ascienden a USD. 4.433.069 y corresponden a los valores recibidos a través de promesas de compra venta para las unidades de vivienda etapas: Valdivia, Salango, Chorrera y Cayapas.

Las escrituras de compra y venta por adquisiciones de bienes inmuebles serán regularizadas en los próximos períodos, de acuerdo a la ejecución y terminación de los proyectos, así mismo las condiciones de ventas pactadas.

c) Los saldo incluyen sueldos y salarios por pagar, participación trabajadores,

CODIGO	CUENTAS	USD.
21720001	Sueldo por Pagar	14.205
	15% PARTICIPACION TRABAJADORES	6.530
	TOTALES	20.735

d) Corresponde a provisiones por beneficios sociales:

CODIGO	CUENTAS	USD.
21720002	DECIMO TERCER SUELDO	1.513
21720003	DECIMO CUARTO SUELDO	2.380
21720004	VACACIONES POR PAGAR	11.899
	TOTALES	15.792

e) Integra valores por aportes, prestamos, fondos de reserva IESS.

CODIGO	CUENTAS	USD.
21710001	Aporte Individual	1.967
21710002	Aporte Patronal	2.556
21710003	Fondos de Reserva	229
21710004	Prestamos IESS	798
	TOTALES	5.549

f) Integra impuestos a la renta e IVA por pagar.

CODIGO	CUENTAS	USD.
21730001	1% Ret. Fte. Compra De Materiales (312)	4
21730002	310- RET 1% SERVICIOS DE TRANSPORTE	18
21730004	1% Ret. Fte. Otras que Aplican (340)	454
21730005	307-2% SERV. MANO DE OBRA	72
21730006	308-2% Ret SERVICIO ENTRE SOCIEDADES	1.823
21730007	2% Ret. Fte. Otras Que Aplican (341)	227

21730009	8% Ret. Fte. Arriendos (320)	70
21730011	10% SERV PROFESIONALES-304	1.679
21730012	30% Ret. Fte Del IVA	210
21730013	70% Ret. FTE Del IVA	163
21730014	100% Ret. Fte Del IVA	1.844
21730017	IMP A LA RENTA	7.652
	TOTALES	14.216

13. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Un resumen se indica a continuación:

	Diciembre (Expresado en Dólares)	
	2013	2012
Cuentas por pagar Largo Plazo	1.130.282	-
	1.130.282	-

A continuación detallamos la integración de las cuentas por pagar largo plazo.

CODIGO	CUENTAS		USD.
21801001	Sra. Amina Becdach		55.300
21801002	Préstamo Por Pagar FDC		29.982
21801003	Terreno Jama Campay	a)	1.045.000
	TOTALES		**1.130.282**

a) Corresponde al saldo pendiente de pago por 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. 1.045.000,00

14. OTROS BENEFICIOS NO CORRIENTES PARA EMPLEADOS

Un resumen es como sigue:

	Diciembre (Expresado en Dólares) 2013	2012
Jubilación Patronal y Desahucio	5.431	-
	5.431	-

15. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Un resumen es como sigue:

	Diciembre (Expresado en Dólares) 2013	2012
Pasivo por Impuestos Diferidos	96.277	-
	-	-
	96.277	-

16. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CAPITAL

El capital social autorizado consiste de 400 participaciones de USD. 1 valor nominal unitario.

RESERVA 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.

APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES

La compañía mediante Acta de Junta de Accionistas, decidió destinar USD. 29.600,00 para aportes futuras capitalizaciones, el cual será regularizado en el año 2014.

OTROS RESULTADOS INTEGRALES

La compañía realizó la afectación contable por revalorización de los lotes de terreno por el año 2013 por un monto de USD. 253.500,00

RESULTADOS EFECTOS NIIFs.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las última del ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

En el caso de registrar un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los resultados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

PERDIDAS ACUMULADAS

Las pérdidas acumuladas al cierre del período ascienden a USD. 259.251, las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria de ejercicios anteriores pueden amortizarse dentro de los cinco períodos impositivos siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que tal amortización no sobrepase del 25% de la utilidad gravable realizada en el respectivo ejercicio.

GANANCIAS ACUMULADAS

Las ganancias acumuladas al cierre del período ascienden a USD. 12.506

UTILIDAD DEL EJERCICIO

La utilidad del ejercicio después de participación trabajadores y del impuesto a la renta ascendió a USD. 5.750,00.

IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACION TRABAJADORES

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 el 15% sobre las utilidades a repartición para trabajadores. Para los períodos 2013 (22%) y 2012 (23%).

	Diciembre (Expresado en Dólares) 2013	2012
Utilidad del Ejercicio	**42.338**	**17.780**
Participación Trabajadores	6.530	2.667
Impuesto a la Renta	30.059	2.607
Utilidad Neta	**5.750**	**12.506**

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

17. INGRESOS

Un resumen es como sigue:

	Diciembre (Expresado en Dólares) 2013	2012
Ventas Bienes Inmuebles	343.447	2.199.031
Lotes de Terrenos	971.754	-
Totales	1.315.201	2.199.031

18. COSTOS DE VENTAS

Un resumen es como sigue:

	Diciembre (Expresado en Dólares)	
	2013	2012
Costo de Ventas	396.632	1.382.132
Totales	396.632	1.382.132

19. GASTOS ADMINISTRATIVOS, VENTAS Y OTROS

Un resumen es como sigue:

	Diciembre (Expresado en Dólares)	
	2013	2012
Gastos Administrativos	576.904	576.974
Gastos de Ventas	153.209	222.225
Otros Gastos	146.909	
Totales	877.021	799.199

20. EVENTOS SUBSECUENTES

La compañía realizó los trámites pertinentes para regularización de los permisos construcción en el Municipio y Registro de la Propiedad del cantón Jama, de acuerdo al registro oficial 146, del 18 de diciembre del 2013 y de acuerdo a la resolución del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Jama, mediante oficio No. 1151-GADMCJ-NACM del 25 de abril del 2014, indica que el consejo del 30 de marzo del 2014, aprobó la modificación y ampliación de la Urbanización Jama Campay, la misma que deberá ser protocolizada, para posterior inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Jama,

La compañía a la fecha de nuestro análisis, aún no ha cancelado la última cuota por la compra del terreno al Sr. Luis Cevallos, sin embargo la administración señaló que se inició la negociación para establecer un nuevo acuerdo de pagos sobre esta última

Entre el 31 de diciembre del 2013 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.