

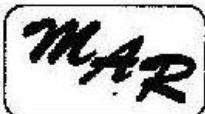
Econ. Mary M. Anchundia Reyes
Auditor Externo
RNAE 626 - R.U.C. 1309016088001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

INFORME DE AUDITORÍA FINANCIERA EXTERNA

A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE:



**ECON. C.PA. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
SC - RNAE No. 626**



Econ. Mary M. Anchundia Reyes
Auditor Externo
RNAE 626 - RUC 1305016208001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANA - ECUADOR

CONTENIDO:

➤ **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.**

➤ **ESTADOS FINANCIEROS:**

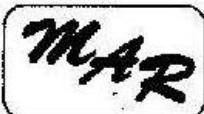
- ✓ *Estado de Situación Financiera.*
- ✓ *Estado de Resultado Integral.*
- ✓ *Estado de Cambios en el Patrimonio.*
- ✓ *Estado de Flujo de Efectivo.*

➤ **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

1. *Identificación y Objeto de la Compañía.*
2. *Bases para la elaboración de Estados Financieros y principales Políticas Contables Aplicadas.*

➤ **INFORMACIÓN GENERAL DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

3. *Efectivo y Equivalentes al Efectivo.*
4. *Inversiones Corrientes*
5. *Cuentas y documentos por Cobrar.*
6. *Otras Cuentas y Documentos por Cobrar*
7. *Servicios y Otros Pagos Anticipados.*
8. *Activos por Impuestos Corrientes*
9. *Otros Activos Corrientes.*
10. *Propiedades, Planta y Equipos*
11. *Otros Activos no Corrientes.*
12. *Cuentas y Documentos por Pagar.*
13. *Anticipo de Clientes.*
14. *Obligaciones con Instituciones Financieras C/P.*
15. *Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar.*
16. *Obligaciones con la Administración Tributaria.*
17. *Pasivo No Corriente.*
18. *Capital Social.*
19. *Reserva Legal.*
20. *Eventos Subsecuentes.*



Econ. Mary M. Anchundia Reyes
Auditor Externo
RNAE 626 - RUC 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANA - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Manta, Mayo 29 del 2014

A los Accionistas de:
EVELZACONSTRUC S.A.

He auditado los Estados Financieros de la Compañía EVELZACONSTRUC S.A., al 31 de Diciembre del 2013, que comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el año terminado a esta fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros.

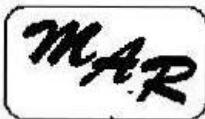
Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, además por las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación a la Ley, y por el control interno que la Administración determina para permitir la preparación de Estados Financieros que estén libres de errores materiales, tanto por fraude como por error.

Responsabilidad del Auditor.

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros basado en la Auditoría realizada. La Auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los Estados Financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría contempla la aplicación de procedimientos para obtener evidencias de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Incluye también la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir mi opinión de auditoría a los Estados Financieros.



Econ. Mary M. Anchundia Reyes
Auditor Externo
RNAE 626 - R.U.C. 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

Opinión.

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía EVELZACONSTRUC S.A., al 31 de Diciembre del 2013, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado a la fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), de acuerdo a lo descrito en la Nota No. 2 literal a) de los Estados Financieros.



ECON. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
RUC: 1305016089001

No. de Registro de la Superintendencia
de Compañías: SC-RNAE No. 626

EVELZACONSTRUC S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en Dólares Americanos)

ACTIVO	NOTAS	
	Dic-31 2012	Dic-31 2013
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3 240.785,45	181.757,38
Inversiones Corrientes	4 100.000,00	100.000,00
Cuentas y Documentos por Cobrar	5 3.258,30	5.058,30
Otras Cuentas y Documentos por Cobrar,	6 -	480.828,78
Servicios y Otros Pagos Anticipados	7 -	24.724,82
Activos por Impuestos Corrientes	8 4.044,92	91.041,88
Otros Activos Corrientes	9 -	2.522.296,63
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	348.086,67	3.405.707,79
ACTIVO NO CORRIENTE		
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	10	
Terrenos	1.484.428,80	309.505,00
Maquinarias y Equipos	2.678,57	6.003,90
Muebles y Enseres	10.573,12	10.809,21
Equipos de Computación y Software	508,93	4.125,15
<i>Total de costo</i>	1.498.189,42	330.443,26
(-) Depreciación Acumulada	-	(1.672,26)
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	1.498.189,42	328.771,00
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTE		
Otros Activos no Corriente	11 -	349.951,60
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTE	-	349.951,60
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	1.498.189,42	678.722,60
TOTAL DE ACTIVO	1.846.278,09	4.094.430,39

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

EVELZA CONSTRUC S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en Dólares Americanos)

PASIVO	NOTAS	Dic-31	Dic-31
		2012	2013
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y Documentos por Pagar	12	800,14	33.769,65
Anticipos de Clientes	13	-	191.053,04
Obligaciones con Instituciones Financieras	14	31.652,81	978.198,27
Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar	15	1.951,97	3.847,71
Obligaciones con la Administración Tributaria	16	5.300,28	7.110,86
TOTAL PASIVO CORRIENTE		39.705,20	1.213.979,53
PASIVO NO CORRIENTE	17		
Obligaciones con Instituciones Financieras		800.000,00	1.228.284,43
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		800.000,00	1.228.284,43
TOTAL DE PASIVO		839.705,20	2.442.263,96
PATRIMONIO			
Capital Social	18	800,00	800,00
Aportes Futuras Capitalizaciones		10.573,12	10.573,12
Revalorización de Propiedades, Planta y Equipo		986.388,49	1.609.393,45
Reserva Legal		-	1.258,86
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas		1.170,00	8.811,28
Ganancia (Pérdida) Neta del Periodo		7.641,28	11.329,72
TOTAL PATRIMONIO		1.006.572,89	1.642.166,43
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.846.278,09	4.084.430,39

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

EVELZA CONSTRUC S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
DEL PERÍODO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en Dólares Americanos)

	<i>Dic-31</i> <i>2012</i>	<i>Dic-31</i> <i>2013</i>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
Ventas Netas	114.206,20	103.700,00
(-) Costo de Ventas	(50.551,82)	(9.962,22)
GANANCIA BRUTA	63.654,38	93.737,78
 (-) GASTOS OPERACIONALES:		
Administración y Ventas	(51.854,56)	(73.623,94)
Financieros	-	(126,47)
No Deducibles	(92,37)	(1.196,83)
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	(51.946,93)	(74.947,24)
 OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES		
Otros Ingresos	-	593,89
TOTAL OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	-	593,89
 GANANCIA DEL EJERCICIO	11.707,45	19.384,43
(-) 15% Participación Trabajadores	(1.756,12)	(2.907,66)
Ganancia Despues de Part. Trabajadores	9.951,33	16.476,77
(+) Gastos no Deducibles	92,37	1.196,83
Saldo Ganancia Gravable	10.043,70	17.673,60
(-) 22 % Impuesto a la Renta	(2.310,05)	(3.888,19)
GANANCIA NETA	7.641,28	12.588,57
(-) Reserva Legal	-	(1.258,86)
GANANCIA NETA DEL PERÍODO	7.641,28	11.329,72

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

EVELZACONSTRUC S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en Dólares Americanos)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONE	RESERVAS LEGAL	RESERVAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS (PERÍODOS) ACUMULADAS	OTROS RESULT. INTegraLES SUPERAVIT REVALOR. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	RESULTADOS DEL EJERCICIO	GANANCIA (PERÍODOS) NETA DEL PERÍODO	TOTAL PATRIMONIO
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	800,00	10,573,72	-	-	1,170,00	896,388,49	7,847,28	1,006,572,89	
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:									
TRANSFERENCIAS DE UTILIDADES DEL 2012	-	-	-	-	7,847,28	-	(7,847,28)	-	
RESERVA LEGAL DEL 2013	-	-	1,256,96	-	-	-	-	1,256,96	
REVALOR. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-	-	-	-	-	623,004,90	-	623,004,96	
GANANCIA NETA DEL PERÍODO	-	-	-	-	-	-	11,329,72	11,329,72	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	800,00	10,573,72	1,256,96	-	8,871,28	7,609,383,45	11,329,72	1,642,165,43	

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

EVELZACONSTRUC S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en Dólares Americanos)

**Dic-31
2013**

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

<i>Ganancia Neta del Periodo</i>	11.329,72
----------------------------------	------------------

Ajustes por Partidas distintas al Efectivo:

Reserva Legal	1.258,86
Depreciaciones de Propiedades, Planta y Equipo	1.672,26
Reclasificación Cuenta Propiedades Planta y Equipo	1.174.923,80
Revalorización de Propiedades, Planta y Equipo	623.004,98

Variación en los Activos (Aumento), o Disminución

Cuentas y Documentos por Cobrar	(1.800,00)
Otras Cuentas y Documentos por Cobrar	(480.828,78)
Servicios y Otros Pagos Anticipados	(24.724,82)
Activos por Impuestos Corrientes	(86.996,96)
Otros Activos Corrientes	(2.522.296,63)
Otros Activos no Corrientes	(349.951,60)

Variación en los Pasivos Aumento, o (Disminución)

Cuentas y Documentos por Pagar	32.969,51
Anticipos de Clientes	191.053,04
Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar	1.895,74
Obligaciones con la Administración Tributaria	1.810,58
Obligaciones con Instituciones Financieras L/P	428.284,43

EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

(998.395,89)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Adiciones de Propiedades, Planta y Equipo	(7.177,84)
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>(7.177,84)</u>

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Cobros y Pagos por Instrumentos de Pasivos Financieros	946.545,46
Obligaciones con Instituciones Financieras C/P	946.545,46
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>946.545,46</u>

AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES:

AUMENTO / (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	<u>(59.028,07)</u>
EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	<u>240.785,45</u>
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>181.757,38</u>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

EVELZACONSTRUC S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DEL 2013

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA.

La Compañía EVELZACONSTRUC S.A., fue constituida en la ciudad de Portoviejo, provincia de Manabí, República del Ecuador, mediante Escritura Pública celebrada en la Notaría Pública Novena del cantón de Portoviejo el 05 de Mayo del 2009 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Portoviejo mediante Registro No. 328 y Reportorio General tomo No. 27 el 14 de Mayo del 2009 para dar cumplimiento a la Resolución No. 09.P.DIC.00224 de la Superintendencia de Compañías. Además cuenta con expediente No. 2050032.

El Representante Legal de la Compañía es el Ing. Efrén Vélez Zambrano, con un periodo de duración de 5 años, contados a partir del 15 de Marzo de 2013, fecha en que fue inscrito su nombramiento en el Registro Mercantil del Cantón Portoviejo.

Su domicilio principal se encuentra ubicado en el cantón Portoviejo, Parroquia 18 de Octubre calle las Piedras AV. 5 de Junio y Paso Lateral, Sector Tres Cruces. Su Registro Único de Contribuyente es 1391763611001.

Sus actividades económicas son: Actividad de Ingeniería Civil, construcción de calles y carreteras; actividades de ingeniería eléctrica; actividades inmobiliaria, construcción de puertos y otros proyectos de ordenamiento hídrico, alcantarillado y tuberías.

2. BASES PARA LA ELABORACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS.

Las políticas contables más importantes utilizadas por la Compañía en la preparación de sus Estados Financieros se detallan a continuación:

a. Preparación de los Estados Financieros.-

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, además por las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación a la Ley.

Las cifras presentadas por la Compañía se encuentran en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en el año 2000 y en idioma castellano.

b. Disponibilidades.-

Se consideran como disponibilidades todos los activos que por su liquidez tiene una disponibilidad inmediata.

c. Cuentas por Cobrar.-

Las Cuentas por Cobrar concedidas se presentan a su valor principal pendiente de cobro en el momento que el bien inmueble construido es entregado al cliente.

d. Propiedades, Planta y Equipo.-

Las Propiedades, Planta y Equipo están registrados al costo, y presentan la debida depreciación acumulada, las renovaciones y mejoras son contabilizadas como un costo adicional de las Propiedades, Planta y Equipo; únicamente cuando pueden ser medidas fielmente y se demuestre que los desembolsos resultarán en beneficios económicos futuros por el uso del activo, mientras que los desembolsos para mantenimiento y reparación se afectan a los resultados del ejercicio en que se incurren.

e. Provisiones.-

Las provisiones son reconocidas cuando la Sociedad tiene una obligación presente como resultado de un evento presente y que en el futuro se requiera una salida de recursos para liquidar dicha obligación.

f. Reconocimiento de Ingresos.-

La Compañía reconoce ingresos por la venta de bienes inmuebles construidos por la Compañía, cuando es efectuada la transferencia del bien terminado al cliente.

g. Reconocimiento de Gastos.-

Los gastos operacionales y administrativos son reconocidos en el momento que se recibe el bien o servicio requerido para las actividades operacionales de la Compañía.

h. Impuesto a la Renta.-

Comprende el impuesto corriente por pagar sobre los ingresos gravables del año, según disposiciones legales tributarias establecidas.

INFORMACIÓN GENERAL DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.-

El saldo de Efectivo y Equivalentes al Efectivo al 31 de Diciembre de 2013 lo conforman los siguientes valores:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
Caja General		7.605,30
Caja	5.292,73	
Caja Chica	2.312,57	
Bancos		174.152,06
Internacional Cta No. 7600612277	80.366,59	
Procredit Cta. No. 33030125170	42.300,10	
BEV Cta de Ahorro No 40101002062	51.485,39	
TOTAL		181.757,38

Constituyen fondos de liquidez y de disponibilidad inmediata en cajas e instituciones bancarias, que la Compañía establece para atender sus gastos operativos normales y permanentes de carácter obligatorios.

4. INVERSIONES CORRIENTES.-

A Diciembre 31 de 2013 la cuenta Inversiones Corrientes se conforma de la siguiente manera:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Inversión en Póliza	100.000,00
TOTAL	100.000,00

Corresponde a Inversión en Póliza a corto plazo en el Banco Procredit de la localidad.

5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-

El saldo de Cuentas y Documentos por Cobrar al 31 de Diciembre de 2013 es:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Cuentas por Cobrar Clientes	5.058,30
TOTAL	5.058,30

Corresponden a cuentas por cobrar a clientes no relacionados por concepto de adquisición de viviendas, con plazos de vencimientos corrientes.

6. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-

Los saldos que presentan Otras Cuentas y Documentos por Pagar a Diciembre 31 de 2013 son:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Otras Cuentas y Doc. Por Cobrar Relacionadas	(a) 469.263,54
Conensaconstruc S.A.	235.828,45
Conegma S.A.	206.624,74
Ing. Andrea Isabel Alarcón	810,35
Ing. Nelly Rivadeneira	5.000,00
Ing. María Fernanda Parraga	21.000,00
No Relacionados	11.565,24
Prestamos Empleados	(b) 9.998,34
Otras Cuentas por Cobrar	1.566,90
TOTAL	480.828,78

- a) Constituyen cuentas por cobrar por concepto de préstamos a relacionados, los mismos que no generan intereses.
- b) Corresponde a valores concedidos a empleados de la compañía por concepto de anticipos y préstamos, los mismos que son descontados de sus respectivas roles mensuales.

7. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.-

La cuenta Servicios y Otros Pagos Anticipados comprenden lo siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
Servicios y Otros Pagos Anticipados		24.724,82
Anticipos a Proveedores	8.690,11	
Anticipos Contratistas	16.034,71	
TOTAL		24.724,82

Pagos realizados por anticipados a proveedores y contratistas locales por concepto de prestación de servicios y honorarios profesionales entre otros, los mismos que son devengados en el momento de la facturación y entrega respectiva del servicio.

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.-

La cuenta Activos por Impuestos corrientes al 31 de Diciembre de 2013, está conformado por:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
Activos por Impuestos Corrientes		91.041,88
Crédito Tributario (IVA)	90.807,07	
Crédito Tributario (Renta) Año Anterior	234,81	
TOTAL		91.041,88

Lo conforman valores retenidos a la compañía por concepto de Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta año anterior y Crédito Tributario IVA del periodo los mismos que no han sido compensados a la fecha, y serán utilizados como crédito tributario y crédito fiscal en la respectiva declaración del Impuesto a la Renta de Sociedades.

9. OTROS ACTIVOS CORRIENTES.-

A Diciembre 31 de 2013, el saldo contable de Otros Activos Corrientes es como sigue.

DETALLE	VALORES	
Otros Activos Corrientes Obras en Proceso	2.522.296,63	2.522.296,63
TOTAL		2.522.296,63

Valores registrados por concepto de costos efectuados en el proyecto en proceso de vivienda denominado Valle Alto, los mismos que según información entregada por la administración serán deducibles a resultados en el momento de efectuar la respectiva facturación a los clientes por la adquisición de los bienes inmuebles.

10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.-

Las Propiedades, Planta y Equipo de la Compañía **EVELZACONSTRUC S.A.**, han sido valorizados al costo de adquisición y sus depreciaciones determinados en base al método de linea recta, de acuerdo a la vida útil de los bienes y a las Normas de Contabilidad vigentes.

La Compañía no registra el cargo correspondientes a depreciaciones de las Propiedades, Planta y Equipo.

La empresa mantiene al 31 de Diciembre del 2013 para el cumplimiento de su actividad, las siguientes Propiedades, Planta y Equipo.

(Ver cuadro de Movimiento de Propiedades, Planta y Equipo durante el año 2013).

EVELZA CONSTRUC S.A.
MOVIMIENTOS DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en Dólares Americanos)

Descripción	Saldo al 31/12/12	Adiciones	Bajas y/o Transferencias	Saldo al 31/12/13	% DEPREC.
COSTO					
NO DEPRECIABLES					
Terrenos	1.464.428,80	-	(1.174.923,80)	309.505,00	
DEPRECIABLES					
Maquinaria y Equipos	2.678,57	-	3.325,33	6.003,90	10
Muebles y Enseres	10.573,12	-	236,09	10.809,21	10
Equipos de Computación y Software	508,93	-	3.616,22	4.125,15	33
SUBTOTAL	1.498.189,42	-	(1.167.746,16)	330.443,26	
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA		(1.672,26)	-	(1.672,26)	
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	1.498.189,42	(1.672,26)	(1.167.746,16)	328.771,00	

11. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.-

La cuenta Otros Activos No Corrientes al 31 de Diciembre de 2013 refleja el siguiente saldo contable:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
Otros Activos No Corrientes Obras en Procesos	349.951,60	349.951,60
TOTALES	349.951,60	

Valor correspondiente a la porción no corriente sobre los costos realizados en el proyecto de vivienda Valle Alto.

ESPACIO EN BLANCO

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-

El saldo contable a Diciembre 31 de 2013, de Cuentas y Documentos por Pagar es:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
<i>Cuentas y Documentos por Pagar</i>		33.769,65
Relacionados (a)	26.000,00	
No Relacionados (b)	7.769,65	
TOTALES		33.769,65

- a) *Valor generado en el presente ejercicio económico por préstamos recibidos de relacionados para Capital de Trabajo. Sin generar intereses a futuro.*
- b) *Obligaciones originadas por la actividad económica de la Compañía, pendientes de cancelación a proveedores por la adquisición de suministros y materiales para la construcción de obras civiles e inmuebles.*

13. ANTICIPOS DE CLIENTES.-

A Diciembre 31 de 2013 el saldo contable de Anticipos de Clientes es el que se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Anticipo de Clientes	191.053,04
TOTAL	191.053,04

Fondos recibidos de años anteriores y del presente ejercicio económico, por concepto de anticipos recibidos de clientes en el momento que requiere la adquisición de una vivienda en el proyecto que ofrece la Compañía.

14. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.-

El valor de Obligaciones con Instituciones Financieras al 31 de Diciembre del 2013 está conformado por:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Obligaciones con Instituciones Financieras	978.198,27
TOTAL	978.198,27

Incluyen valores por concepto de capital pendientes de cancelación al Banco Ecuatoriano de la Vivienda, utilizando tasas del 6,60% con plazos de 32, 26 y 22 meses, que corresponde a vencimientos corrientes. Obligaciones adquiridas para financiar la construcción de viviendas.

15. OBLIGACIONES CON EL IESS Y EMPLEADOS POR PAGAR.-

Representa aquellas obligaciones (IESS y Beneficios Sociales) que la empresa proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios prestados a Diciembre 31 del 2013. Los cuales se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Fondos de Reservas	27,90
Décimo Tercer Sueldo	196,65
Décimo Cuarto Sueldo	715,50
15% Participación Trabajadores	a) 2.907,66
TOTAL	3.847,71

a) Valor correspondiente a la Provisión 15% Participación para Trabajadores que es registrado con cargo a resultados del ejercicio presente.

16. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.-

Los impuestos pendientes de cancelación al Servicio de Rentas Internas, al 31 de Diciembre del 2013 son los siguientes:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Retenciones de IVA por Pagar	1.865,37
Retenciones en la Fuente	1.357,30
Impuesto a la Renta (2013) a)	3.888,19
TOTAL	7.110,86

a) La Provisión para el Impuesto a la Renta de Sociedades se calcula aplicando la tasa del 22% a las ganancias gravables.

17. PASIVO NO CORRIENTE.-

El grupo de Pasivo No Corriente al 31 de Diciembre del 2013 está conformado por:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Obligaciones con Instituciones Financieras	1.228.284,43
TOTAL	1.228.284,43

Representan valores por concepto de capital parión no corriente pendientes de cancelación al Banco Ecuatoriano de la Vivienda.

ESPACIO EN BLANCO

16. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.-

Los impuestos pendientes de cancelación al Servicio de Rentas Internas, al 31 de Diciembre del 2013 son los siguientes:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Retenciones de IVA por Pagar	1.865,37
Retenciones en la Fuente	1.357,30
Impuesto a la Renta (2013) a)	3.888,19
TOTAL	7.110,86

a) La Provisión para el Impuesto a la Renta de Sociedades se calcula aplicando la tasa del 22% a las ganancias gravables.

17. PASIVO NO CORRIENTE.-

El grupo de Pasivo No Corriente al 31 de Diciembre del 2013 está conformado por:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Obligaciones con Instituciones Financieras	1.228.284,43
TOTAL	1.228.284,43

Representan valores por concepto de capital parcial no corriente pendientes de cancelación al Banco Ecuatoriano de la Vivienda.

ESPACIO EN BLANCO

18. CAPITAL SOCIAL.-

Constituye el monto total del capital de la Compañía, representado por acciones y que consta en la respectiva Escritura Pública inscrita en el Registro Mercantil.

A Diciembre 31 del 2013, el Capital Social de la Compañía está conformado por 800,00 acciones ordinarias y nominativas, de US\$ 1,00 cada una, distribuido de la siguiente manera:

Accionistas	%	Valor Total USD
Demera Demera Astrid Natasha	50,00	400,00
Parraga Rivadeneira María Fernanda	50,00	400,00
TOTAL	100,00	800,00

19. RESERVA LEGAL.-

La Ley de Compañías establece que en las Compañías Anónimas, el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como Reserva Legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los Accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para Aumentos de Capital.

La Compañía realizó la Provisión para Reserva Legal, la misma que supera el 50% del capital social.

20. EVENTOS SUBSECUENTES.-

En conclusión y a la fecha de la emisión de este informe, no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los Estados Financieros y que no se hayan revelado en los mismos. X