

*Econ. Mary M. Anchundia Reyes*

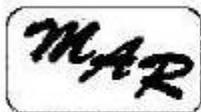
*Auditor Externa*  
RNAE 626 - RUC 130526096001  
Calle 110 y Av. 112 esquina  
MANTA - ECUADOR

**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*  
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 130501699001  
Calle 110 y Av. 112 esquina  
SANTO DOMINGO

## CONTENIDO:

### > INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.

### > ESTADOS FINANCIEROS:

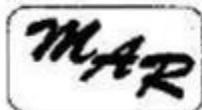
- ✓ Estado de Situación Financiera.
- ✓ Estado de Resultado Integral.
- ✓ Estado de Cambios en el Patrimonio.
- ✓ Estado de Flujo de Efectivo.

### > 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. Otras Cuentas y Documentos por Cobrar.
5. Servicios y Otros Pagos Anticipados.
6. Activos por Impuestos Corrientes.
7. Otros Activos Corrientes.
8. Propiedades, Planta y Equipo.
9. Cuentas y Documentos por Pagar.
10. Anticipos de Clientes.
11. Obligaciones con Instituciones Financieras.
12. Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar.
13. Obligaciones con la Administración Tributaria.

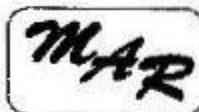


Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externa  
R.N.A.E. 026 - R.U.C. 130503689001  
Calle 110 y Av. 112 esquina  
SANTA - ECUADOR

14. Capital Social.
15. Aportes Accionistas Futuras Capitalizaciones.
16. Reserva Legal.
17. Superávit por Revalorización de Propiedades, Planta y Equipo.
18. Ganancias Acumuladas.
19. Ventas Netas y Otros Ingresos.
20. Costo de Venta.
21. Gastos Operacionales.
22. Conciliación Tributaria.
23. Eventos Subsecuentes.

ESPACIO EN BLANCO



*Econ. Mary M. Anchundia Reyes*

*Auditor Externa*  
R.R.AE. 625 - R.U.C. 1305015090001  
Calle 110 y Av. 112 esquina  
MANTA - ECUADOR

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**Manta, Noviembre 12 de 2015**

**A los Accionistas de:  
EVELZACONSTRUC S.A.**

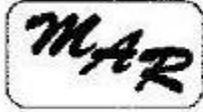
He auditado los Estados Financieros de la Compañía **EVELZACONSTRUC S.A.**, al 31 de Diciembre del 2014, que comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el año terminado a esta fecha, así como un resumen de políticas 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 determine 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.



*Econ. Mary M. Anchundia Reyes*

Auditor Externa  
RNAE 526 - RUC: 1305016089001  
Calle 110 y Av. 112 esquina  
MANTA - ECUADOR

Una auditoría conlleva 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.

**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 2014, 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

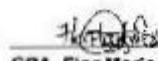
No. de Registro de la Superintendencia  
de Compañías: SC-RNAE No. 626

**EVELZACONSTRUC S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
*(Expresado en Dólares Americanos)*

	<b>NOTAS</b>	<b>Dic-31 2014</b>	<b>Dic-31 2013</b>
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	253.980,87	181.757,39
Inversiones Corrientes		-	100.000,00
Cuentas y Documentos por Cobrar		-	5.056,30
Otras Cuentas y Documentos por Cobrar	4	795.245,57	480.826,78
Servicios y Otros Pagos Anticipados	5	210.637,11	24.724,82
Activos por impuestos Corrientes	6	110.510,21	91.041,88
Otros Activos Corrientes	7	2.441.515,59	2.022.296,63
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>3.811.889,35</b>	<b>3.405.787,79</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>			
Terrenos	8	1.269.697,60	300.505,00
Maquinarias y Equipos		4.060,00	4.060,00
Muebles y Enseres		10.809,21	10.809,21
Equipos de Oficina		3.887,29	1.823,90
Equipos de Computación y Software		5.169,79	4.125,15
Total de costo		<b>1.293.643,88</b>	<b>330.443,26</b>
(-) Depreciación Acumulada		(3.907,69)	(1.672,26)
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>		<b>1.289.736,20</b>	<b>328.771,00</b>
<b>OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Otros Activos no Corrientes		-	349.951,60
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		-	<b>349.951,60</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.289.736,20</b>	<b>678.722,60</b>
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>		<b>5.101.725,55</b>	<b>4.084.430,39</b>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.

  
**Ing. Efrén Ignacio Vélez Zambrino**  
**GERENTE GENERAL**

  
**CPA. Flor María Ross Bravo**  
**CONTADORA GENERAL**

**EVELZACONSTRUC S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
*(Expresado en Dólares Americanos)*

<b>PASIVO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>Dic-31</b>	<b>Dic-31</b>
		<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas y Documentos por Pagar	9	368.971,34	33.789,65
Préstamos de Accionistas por Pagar		748,94	-
Anticipos de Clientes	10	1.629.907,84	191.053,04
Obligaciones con Instituciones Financieras	11	1.393.567,90	978.198,27
Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar	12	40.655,59	3.847,71
Obligaciones con la Administración Tributaria	13	25.380,90	7.110,86
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>3.459.342,21</b>	<b>1.213.979,53</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Obligaciones con Instituciones Financieras		-	1.228.284,43
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>-</b>	<b>1.228.284,43</b>
<b>TOTAL DE PASIVO</b>		<b>3.459.342,21</b>	<b>2.442.263,96</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social	14	800,00	800,00
Aportes Accionistas Futuras Capitalizaciones	15	10.573,12	10.573,12
Reserva Legal	16	1.258,86	1.258,86
Superávit por Reval. de Propiedades, Planta y Equipo	17	1.608.393,45	1.608.393,45
Ganancias Acumuladas	18	20.141,00	8.811,28
Ganancia Neta del Periodo		216,91	11.329,72
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>		<b>1.642.383,34</b>	<b>1.642.166,43</b>
<b>TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>5.101.725,55</b>	<b>4.084.430,39</b>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.

  
**Ing. Efraín Ignacio Vélez Zambrano**  
**GERENTE GENERAL**

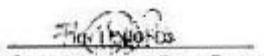
  
**CPA. Flor María Ross Bravo**  
**CONTADORA GENERAL**

**EVELZA CONSTRUC S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**DEL PERÍODO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
*(Expresado en Dólares Americanos)*

	<b>NOTAS</b>	<b>Dic-31 2014</b>	<b>Dic-31 2013</b>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
Ventas Netas	19	2.002.935,42	103.700,00
(-) Costo de Venta	20	(1.726.903,06)	(9.962,22)
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<b>276.032,34</b>	<b>93.737,78</b>
<b>(-) GASTOS OPERACIONALES:</b>			
Administración		(191.420,07)	(72.474,40)
Ventas		-	(1.149,54)
Financieros		(4.461,20)	(126,47)
No Deducibles		(60.184,61)	(1.196,63)
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>	21	<b>(256.065,88)</b>	<b>(74.947,24)</b>
<b>OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES</b>			
Otros Ingresos	19	331,47	593,89
<b>TOTAL OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		<b>331,47</b>	<b>593,89</b>
<b>GANANCIA DEL EJERCICIO</b>		<b>20.297,93</b>	<b>19.384,43</b>
(-) 15% Participación Trabajadores	22	(3.044,69)	(2.907,66)
<b>Ganancia Después de Part. Trabajadores</b>		<b>17.253,24</b>	<b>16.476,77</b>
(+) Gastos no Deducibles	22	60.184,61	1.196,63
<b>Saldo Ganancia Gravable</b>		<b>77.437,85</b>	<b>17.673,60</b>
(-) 22 % Impuesto a la Renta	22	(17.036,33)	(3.886,13)
<b>GANANCIA NETA</b>		<b>216,91</b>	<b>12.588,57</b>
(-) Reserva Legal		-	(1.258,80)
<b>GANANCIA NETA DEL PERÍODO</b>		<b>216,91</b>	<b>11.329,72</b>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.

  
**Mr. Elías Ignacio Yáñez Zambrano**  
**GERENTE GENERAL**

  
**CPA. Flor María Rosa Bravo**  
**CONTADORA GENERAL**

**EVELZACIONES PRIVC S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
**(Expresado en dólares americanos)**

DESCRIPCION	CAPITAL SOCIAL	APORTES ACCIONES FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVA LEGAL	GÍRROS POR VENTA INTERMEDIAS SUPLENIR POR PERDIDAS PROPIONALES, PLANTA Y EQUIPO	RESULTADOS ADJUNTADES GANANCIAS ACUMULADAS	REVALUACIONES DEL PERIODO	TOTAL PATRIMONIO
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013</b>	800,00	19.273,12	-	649.386,23	2.720,83	7.847,38	1.000.037,26
<b>CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>							
TRANSFERENCIAS GANANCIAS DEL 2013	-	-	-	-	7.847,28	(7.847,28)	-
RESERVA LEGAL DEL 2013	-	-	1.245,00	-	-	-	1.245,00
REVALUACIONES, PLANTA Y EQUIPO	-	-	-	620.004,06	-	-	620.004,06
GANANCIAS NETAS DEL PERIODO	-	-	-	-	-	11.328,72	11.328,72
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014</b>	800,00	19.273,12	1.245,00	1.269.390,29	2.871,28	11.328,72	1.424.118,41
<b>CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>							
TRANSFERENCIAS GANANCIAS DEL 2014	-	-	-	-	11.328,72	(11.328,72)	-
GANANCIAS NETAS DEL PERIODO	-	-	-	-	-	216,91	216,91
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014</b>	800,00	19.273,12	1.245,00	1.269.390,29	24.147,00	216,91	1.424.336,34

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.

  
**Elean Guadalupe Sarrieno**  
**GERENTE GENERAL**

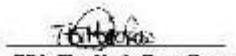
  
**CPA Fion Brito Ross Bino**  
**CONTADORA GENERAL**

**EVELZACONSTRUC S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
*(Expresado en Dólares Americanos)*

	<u>Dic-31</u> <u>2014</u>	<u>Dic-31</u> <u>2013</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Ganancia Neta del Período	216,91	11.329,72
<b>Ajustes por Partidas distintas al Efectivo:</b>		
Reserva Legal	-	1.256,88
Depreciaciones de Propiedades, Planta y Equipo	2.135,43	1.572,26
Reclasificación de Propiedades, Planta y Equipo	(433.592,60)	1.174.923,80
Revalorización de Propiedades, Planta y Equipo	-	523.004,90
<b>Variación en los Activos (Aumento), o Disminución</b>		
Cuentas y Documentos por Cobrar	5.658,30	(1.800,00)
Otras Cuentas y Documentos por Cobrar	(314.415,79)	(480.826,78)
Servicios y Otros Pagos Anticipados	(185.972,29)	(24.724,02)
Activos por Impuestos Corrientes	(19.408,33)	(80.990,98)
Otros Activos Corrientes	80.781,04	(2.522.295,63)
Otros Activos no Corrientes	349.951,60	(349.951,50)
<b>Variación en los Pasivos (Aumento), o (Disminución)</b>		
Cuentas y Documentos por Pagar	335.201,69	32.969,51
Anticipos de Clientes	1.438.944,80	191.053,04
Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar	36.807,88	1.893,74
Obligaciones con la Administración Tributaria	18.270,04	1.810,58
Obligaciones con Instituciones Financieras a LFP	-	428.284,43
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>1.313.977,68</u>	<u>(968.395,89)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adiciones de Propiedades, Planta y Equipo	(529.608,03)	(7.177,64)
Disminución de Inversiones Corrientes	100.000,00	-
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<u>(429.608,03)</u>	<u>(7.177,64)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Préstamos de Acreditados por Pagar	748,64	-
Obligaciones con Instituciones Financieras a C/P	(812.894,00)	948.545,48
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<u>(812.145,36)</u>	<u>948.545,48</u>
<b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES:</b>		
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	72.223,49	(59.028,07)
EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	181.757,58	240.785,45
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>253.981,07</u>	<u>181.757,38</u>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.

  
**Ing. Efraín Ignacio Velásquez**  
**GERENTE GENERAL**

  
**CPA. Flor María Rosa Bravo**  
**CONTADORA GENERAL**

**EVELZACONSTRUC S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2014**

**1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA.**

La Compañía **EVELZACONSTRUC S.A.**, fue constituida en el cantón Portoviejo, provincia de Manabí, República del Ecuador, mediante Escritura Pública celebrada en la Notaría Pública Novena del cantón de Portoviejo el 05 de Mayo de 2009 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Portoviejo mediante Registro No. 328 y Repertorio General tomo No. 27 el 14 de Mayo de 2009 para dar cumplimiento a la Resolución No. 09.P.DIC.00224 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. 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 la provincia de Manabí - cantón Portoviejo - Parroquia Andrés de Vera - Km. 5 - diagonal a la empresa INTACO. Su Registro Único de Contribuyente es 1391763611001.

Sus actividades económicas son las siguientes:

- Actividad de Ingeniería Civil.
- Construcción de puentes y otros proyectos de ordenamiento hídrico, alcantarillado y tuberías.
- Actividades de Arquitectura.
- Construcción de calles y carreteras.
- Actividades de ingeniería eléctrica.
- Alquiler de maquinaria y equipo de construcción y de Ingeniería Civil.



## **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, Valores y Seguros, 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. Efectivo y Equivalentes al Efectivo.-**

*Se considera efectivo, al dinero físico así como también los depósitos en las diferentes cuentas bancarias de la empresa.*

*Se consideran como equivalentes de efectivo, aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor.*

### **c. 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 o gasto adicional de las Propiedades, Planta y Equipo; únicamente cuando pueden ser medidas confiablemente 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.*



**d. Beneficios a Empleados.-**

Los beneficios a los empleados comprenden todos los tipos de contraprestaciones que la entidad proporciona a los trabajadores, incluyendo administradores y gerentes, a cambio de sus servicios.

La empresa reconocerá el costo o gasto de todos los beneficios a los empleados a los que éstos tengan derecho como resultado de servicios prestados a la entidad durante el periodo sobre el que se informa.

La empresa y los empleados tienen la obligación de efectuar los pagos de sus aportes como resultado de la prestación de los servicios concedidos por el Instituto de Seguridad Social del Ecuador.

**e. Provisiones.-**

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

**f. Reconocimiento de Ingresos.-**

La Compañía reconoce ingresos por la venta de bienes inmuebles construidos por la Compañía en la "Urbanización Valle Alto" ubicado en el cantón Portoviejo, cuando es efectuada la transferencia del bien terminado al cliente.

**g. Reconocimiento de Costos y Gastos.-**

Los costos y gastos son aquellos que surgen en la actividad ordinaria de la Compañía, reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo del bien o servicio.

**h. Impuesto a la Renta.-**

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

X 

**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 2014 lo conforman los siguientes valores:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2014	2013
<b>Caja General</b>		
Caja	28.435,65	5.292,73
Caja Chica	569,53	2.312,57
Caja Clientes Valle Alto	1.000,00	-
<b>Bancos</b>		
Procredit Cta. Cte. No. 33030125170	82,55	42.300,10
Internacional Cta. Cte. No. 7600612277	6.656,56	80.366,59
BEV Cta. Aho. No 40101002062	214.316,60	51.485,39
Produbanco Cta. Cte. No 2380003666	61,09	-
Produbanco Cta. Aho. No. 1238001837	1.478,89	-
Internacional Cta. Aho. No. 7600325	1.400,00	-
<b>TOTAL</b>	<b>253.980,87</b>	<b>181.757,38</b>

Representan fondos de liquidez y de disponibilidad inmediata en caja general e instituciones bancarias, que la Compañía recauda y establece para atender sus gastos operativos corrientes.

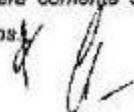
ESPACIO EN BLANCO

**4. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-**

Los saldos que presentan Otras Cuentas y Documentos por Cobrar a Diciembre 31 de 2014 son:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2014	2013
<b>Otras Cuentas y Doc. por Cobrar Relacionadas</b>		
a) Conensacostruc S.A.	368.120,65	235.528,45
Conegra S.A.	166.212,74	206.624,74
Ing. Andrea Isabel Alarcón	-	810,35
Ing. Nelly Rivadeneira	-	5.000,00
Ing. María Fernanda Parraga	-	21.000,00
Ing. Daniel Parraga	131.044,05	-
Ing. Ethen Vélez	60.092,70	-
<b>No Relacionados</b>		
b) Otras Cuentas por Cobrar a Clientes	43.018,48	-
Préstamos y Anticipos a Empleados	6.194,12	9.990,34
c) Otras Cuentas por Cobrar a Terceros	20.561,82	1.565,90
<b>TOTAL</b>	<b>795.245,57</b>	<b>480.528,78</b>

- a) Representan a deudas exigibles por cobrar, por concepto de préstamos a relacionados locales, los mismos que no generan intereses futuros.
- b) Constituyen valores por cobrar a los dueños de las viviendas de la "Urbanización Valle Alto" ubicado en el cantón Portoviejo, por concepto de pago de impuestos, servicios básicos, alcabalas y otros, y que son reintegrados a la Compañía de manera corriente.
- c) Otros valores pendientes de cobro a terceros, que serán recuperados de manera corriente sin generar intereses en el momento de ser liquidados.



5. **SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.-**

La cuenta Servicios y Otros Pagos Anticipados comprenden la siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2014	2013
<b>Servicios y Otros Pagos Anticipados</b>		
Anticipos a Proveedores	-	8.690,11
Anticipos a Contratistas	210.637,11	16.034,71
<b>TOTAL</b>	<b>210.637,11</b>	<b>24.724,82</b>

Pagos realizados por anticipados a contratistas locales por concepto de honorarios profesionales, servicios de gasfiterías, instalaciones eléctricas, soldaduras, entre otros; para la construcción de viviendas en el proyecto denominado "Urbanización Valle Alto" ubicado en el cantón Portoviejo. Reconocidos a resultados en el momento de la facturación respectiva por el servicio adquirido. 

6. **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.-**

La cuenta Activos por Impuestos Corrientes al 31 de Diciembre de 2014, está conformado por:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2014	2013
<b>Activos por Impuestos Corrientes</b>		
Credito Tributarios (IVA)	90.807,07	90.807,07
Credito Tributario (Renta) Año Anterior	-	234,81
Anticipo de Impuesto a la Renta a)	19.703,14	-
<b>TOTAL</b>	<b>110.510,21</b>	<b>91.041,88</b>

a) Valor tributario en favor de la Compañía, que se puede utilizar como crédito tributario fiscal en la respectiva declaración del Impuesto a la Renta de Sociedades. 

**7. OTROS ACTIVOS CORRIENTES.-**

A Diciembre 31 de 2014, el saldo contable de Otros Activos Corrientes es como sigue:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2014	2013
<b>Otros Activos Corrientes</b>		
Construcciones en Proceso	2.132.010,59	2.522.296,63
Construcciones en Proceso - Termino	309.505,00	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.441.515,59</b>	<b>2.522.296,63</b>

Valores registrados por concepto de costos efectuados y terrenos adquiridos para la construcción de viviendas en el proyecto denominado "Urbanización Valle Añío" ubicado en el cantón Portoviejo, los mismos que según información entregada por la Administración de la Compañía, serán reconocidos a resultados en el momento de efectuar la respectiva facturación a los clientes por la adquisición de los bienes inmuebles.

**8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.-**

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

La empresa mantiene al 31 de Diciembre del 2014 para el cumplimiento de su actividad, las siguientes Propiedades, Planta y Equipo:

(Ver cuadro de Movimiento de Propiedades, Planta y Equipo durante el año 2014).

**EVELZACONSTRUC S.A.**  
**MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Expresado en Dólares Americanos)

Descripción	Saldo al 31/12/13	Adiciones	Reclasificaciones	Saldo al 31/12/14	% DEPREC.
<b>COSTO</b>					
<b>NO DEPRECIABLES</b>					
Terrenos	309.505,00	526.600,00	433.592,60	1.269.697,60	
<b>DEPRECIABLES</b>					
Máquinas y Equipos	4.080,00	-	-	4.080,00	10
Muebles y Enseres	10.809,21	-	-	10.809,21	10
Equipos de Oficina	1.923,90	1.963,39	-	3.887,29	10
Equipos de Computación y Software	4.125,15	1.044,84	-	5.169,79	33
<b>SUBTOTAL</b>	<b>330.443,26</b>	<b>528.608,03</b>	<b>433.592,60</b>	<b>1.293.643,89</b>	
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(1.872,28)	(2.135,43)	-	(3.807,59)	
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>328.771,00</b>	<b>527.472,60</b>	<b>433.592,60</b>	<b>1.289.836,20</b>	

**9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-**

El saldo contable a Diciembre 31 de 2014, de Cuentas y Documentos por Pagar es:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2014	2013
<b>Cuentas y Documentos por Pagar Relacionados</b>	-	26.000,00
<b>No Relacionados</b>		
Proveedores	a) 23.098,65	7.769,65
Cheques Postfechados	b) 93.277,63	-
Cuentas por Pagar Herederos Molina	c) 252.450,00	-
Otras Cuentas por Pagar	144,96	-
<b>TOTAL</b>	<b>368.971,34</b>	<b>33.769,65</b>

- a) Obligaciones pendientes de pago a proveedores no relacionados locales por la compra de suministros y materiales destinados para la construcción de viviendas en el proyecto denominado "Urbanización Valle Alto" ubicado en el cantón Portoviejo. Con vencimientos corrientes.
- b) Corresponden a cheques girados y no cobrados, de proveedores locales por la adquisición de bienes y servicios.
- c) Obligación por cancelar a Herederos Molina, originados por la compra de terrenos, destinados para el proyecto denominado "Urbanización Valle Alto" ubicado en el cantón Portoviejo.

ESPACIO EN BLANCO

**10. ANTICIPOS DE CLIENTES.-**

A Diciembre 31 de 2014 el saldo contable de Anticipos de Clientes es el que se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2014	2013
Anticipo de Clientes	1.629.997,84	191.053,04
<b>TOTAL</b>	<b>1.629.997,84</b>	<b>191.053,04</b>

Fondos recibidos de manera anticipada de clientes por la adquisición de viviendas en el proyecto que ofrece la Compañía denominado "Urbanización Valle Alto" ubicado en el cantón Portoviejo.

**11. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.-**

El valor de Obligaciones con Instituciones Financieras al 31 de Diciembre de 2014 está conformado por:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2014	2013
Obligaciones con Instituciones Financieras	1.393.587,90	978.198,27
<b>TOTAL</b>	<b>1.393.587,90</b>	<b>978.198,27</b>

ESPACIO EN BLANCO

Un detalle de las obligaciones con instituciones financieras locales es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES
<b>Obligaciones con Instituciones Financieras</b>	
<b>Banco Ecuatoriano de la Vivienda</b>	
Saldo Inicial	978.198,27
Valores recibidos de porción no corriente a corriente	1.226.284,43
Valores Pagados en el año	(812.694,80)
<b>TOTAL</b>	<b>1.393.687,90</b>

**Banco Ecuatoriano de la Vivienda.-** Comprende a cuatro créditos que se mantienen de años anteriores, adquiridos para financiar la construcción de viviendas. Los mismos que se detallan a continuación:

- El primero adquirido el 21 de noviembre de 2012, a 32 meses plazo por un monto de \$900.000,00, con una tasa de interés del 6.60%. Con cuotas de pago de manera mensual.
- El segundo adquirido el 31 de mayo de 2013, a 26 meses plazo por un monto de \$500.000,00, con una tasa de interés del 6.60%. Con cuotas de pago de manera mensual.
- El tercero adquirido el 09 de septiembre de 2013, a 22 meses plazo por un monto de \$480.000,00, con una tasa de interés del 6.60%. Con cuotas de pago de manera mensual.
- El cuarto adquirido el 11 de diciembre de 2013, a 19 meses plazo por un monto de \$510.000,00, con una tasa de interés del 6.60%. Con cuotas de pago de manera mensual.



ESPACIO EN BLANCO

## 12. OBLIGACIONES CON EL IESS Y EMPLEADOS POR PAGAR.-

Representan aquellas obligaciones (IESS y Beneficios Sociales) que la empresa proporciona a sus empleados bajo relación de dependencia o cambio de sus servicios prestados. Obligaciones establecidas según la Ley de Seguridad Social, el Código de Trabajo y demás disposiciones legales vigentes. Los cuales se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2014	2013
IESS Aporte Personal	1.780,47	-
IESS Aporte Patronal	2.250,61	-
Préstamos Hipotecarios por Pagar	33,71	-
Fondos de Reservas	877,61	27,90
Sueldos por Pagar	11.453,92	-
Décimo Tercer Sueldo	4.059,03	196,55
Décimo Cuarto Sueldo	7.342,54	715,50
Vacaciones	3.570,09	-
Liquidaciones por Pagar Empleados	3.255,26	-
15% Participación Trabajadores (2013) a)	2.907,66	2.907,66
16% Participación Trabajadores (2014) b)	3.044,69	-
<b>TOTAL</b>	<b>40.655,59</b>	<b>3.847,71</b>

a) Comprende a la Provisión Utilidad 15% Participación para Trabajadores del año 2013, el mismo que a la fecha de emisión del informe de auditoría financiera externa no ha sido cancelado.

b) Provisión Utilidad 15% Participación para Trabajadores, según lo establece el Art. 97 - Párrafo 1 del Código de Trabajo, que es registrado con cargo a resultados del presente ejercicio económico auditado. (Ver nota explicativa No. 22).

ESPACIO EN BLANCO

**13. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.-**

Los impuestos pendientes de cancelación al Servicio de Rentas Internas, al 31 de Diciembre de 2014 son los siguientes:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2014	2013
Retenciones de IVA por Pagar	a) 2.925,62	1.885,37
Retenciones en la Fuente	a) 2.200,17	1.357,30
Impuesto por Pagar	b) 3.218,78	-
Impuesto a la Renta (2014)	c) 17.036,33	3.688,19
<b>TOTAL</b>	<b>25.380,90</b>	<b>7.110,86</b>

- a) Impuestos pendientes de cancelación a la Administración Tributaria (SRI), de los meses de enero, febrero, marzo, mayo, julio, agosto, septiembre, octubre y diciembre del ejercicio económico auditado. La Compañía, a la fecha de emisión del informe de auditoría financiera externa no ha realizado las respectivas declaraciones sustitutivas para cancelar los valores pendientes al fisco.
- b) Corresponde a saldo pendiente por cancelar de la primera cuota del Anticipo de Impuesto a la Renta 2015, el mismo que a la fecha de emisión del informe de auditoría financiera externa ya fue cancelado en su totalidad.
- c) Provisión para el Impuesto a la Renta de Sociedades que se calcula mediante la tasa de impuesto (22%) aplicable a la ganancia gravable del ejercicio económico corriente. (Ver nota explicativa No. 22)

ESPACIO EN BLANCO

#### 14. 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 de 2014, 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	Nacionalidad	%	Valor Total USD
Demera Demera Astrid Nelasha	Ecuador	50,00	400,00
Párraga Rivadeneira María Fernanda	Ecuador	50,00	400,00
<b>TOTAL</b>		<b>100,00</b>	<b>800,00</b>

#### 15. APORTES ACCIONISTAS FUTURAS CAPITALIZACIONES.-

Representa a los aportes de los accionistas para ser capitalizados. El saldo contable al 31 de Diciembre de 2014 es de \$ 10.673,12.

#### 18. RESERVA LEGAL.-

La Ley de Compañías requiere que en las Compañías Anónimas el 10% de la ganancia neta anual sea apropiada como Reserva Legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentos de capital.

El valor acumulado de Reserva Legal de la Compañía al 31 de Diciembre de 2014, supera el 50% del capital social. El saldo contable que la Compañía mantiene al 31 de Diciembre de 2014 es de \$ 1.253,86.

**17. SUPERÁVIT POR REVALORIZACIÓN DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.-**

La Compañía al 31 de Diciembre de 2014, mantiene un saldo contable por Superávit por Revalorización de Propiedades, Planta y Equipo por un valor de \$ 1.609.393,45.

**18. GANANCIAS ACUMULADAS.-**

Un desglose del saldo contable de la cuenta Ganancias Acumuladas a Diciembre 31 de 2014 se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2014	2013
<b>Ganancias Acumuladas</b>		
Saldo al inicio de año	8.811,28	1.170,00
(+) Transferencias de Resultados en el año	11.329,72	7.641,28
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2014</b>	<b>20.141,00</b>	<b>8.811,28</b>

**19. VENTAS NETAS Y OTROS INGRESOS.-**

El saldo contable de las Ventas Netas y de Otros Ingresos que la Compañía mantiene al 31 de Diciembre de 2014 son:

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2014
<b>Ventas Netas</b>	
<b>Ventas de Bienes</b>	
Ventas	2.100.693,97
(-) Descuentos en Ventas	(1.500,00)
(-) Devoluciones en Ventas	(96.258,55)
<b>Otros Ingresos</b>	
Intereses Ganados	204,67
Otros Ingresos	126,80
<b>TOTAL</b>	<b>2.003.266,89</b>

**20. COSTO DE VENTA.-**

El Costo de Venta de la Compañía se refiere a:

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2014
<b>(-) Costo de Venta</b>	
Material	(1.034.218,20)
Mano de Obra Directa	(388.902,14)
Costos Indirectos de Fabricación	(50.277,05)
Costos varios	(198.865,64)
Publicidad	(8.183,39)
Transporte y fletes operativos	(46.458,68)
<b>TOTAL</b>	<b>(1.726.903,08)</b>

**21. GASTOS OPERACIONALES.-**

Un detalle de los Gastos Operacionales por su Naturaleza, según libros contables (Administración), Financieros y No deducibles es como se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2014
<b>(-) Administración</b>	
Sueldo Administrativo	(51.863,61)
Horas Extraordinarias	(1.477,47)
Aporte Patronal	(15.408,20)
Décimo Tercer Sueldo	(11.963,95)
Décimo Cuarto Sueldo	(9.162,47)
Vacaciones	(4.099,09)
Víaticos	(7.783,67)
Gastos planes beneficios empleados	(696,21)
Honorarios, comisiones y dietas	(10.852,00)
Mantenimientos y reparaciones	(992,68)
Arrendos y alcuotas	(10.625,10)
Combustible	(4.166,15)
Teléfono	(645,21)
Seguros y reaseguros, primas	(908,36)
Transporte	(6,91)
Gastos de viaje	(761,06)
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	(2.750,88)
Impuestos, contribuciones y otros	(5.634,61)
Depreciaciones	(2.135,43)
Otros gastos	(49.687,01)
<b>TOTAL</b>	<b>(191.420,07)</b>

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2014
<b>(-) Financieros</b>	
Intereses bancarios	(56,91)
Comisiones bancarias	(4.188,26)
Chequera	(216,03)
<b>TOTAL</b>	<b>(4.461,20)</b>

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2014
<b>(-) No Deducibles</b>	
Gastos varios	(719,91)
Multas e intereses	(3.954,60)
Mantenimiento y reparación maquinaria	(257,00)
Materiales varios	(3.686,00)
Gastos de gestión Municipio	(8.460,65)
Movilización	(620,72)
Bidón de agua	(50,75)
Recargas telefónicas	(447,00)
Alimentación	(609,66)
Donaciones-obsequios	(708,67)
Mano de obra	(29,75)
Gastos de gestión Registro de la Propiedad	(1.400,00)
Gastos no deducibles varios	(39.240,00)
<b>TOTAL</b>	<b>(60.184,61)</b>

ESPACIO EN BLANCO

**22. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA.-**

Al 31 de Diciembre de 2014, la determinación del 15% Participación de Trabajadores y del 22% Impuesto a la Renta Causado, es como se indica a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2014
Utilidad Contable	20.297,93
<b>Menos:</b>	
15% Participación de Trabajadores	3.044,60
<b>Más:</b>	
Gastos No Deducibles Locales	80.184,61
<b>BASE IMPONIBLE PARA EL IMPUESTO A LA RENTA TARIFA 22%</b>	<b>77.437,95</b>
<b>22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	<b>17.036,33</b>

**CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR / SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE**

22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	17.036,33
<b>Menos:</b>	
Anticipo Determinado Correspondiente al Ejercicio Fiscal Corriente	19.703,14
<b>IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO</b>	<b>-</b>
<b>Más:</b>	
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	-
<b>Menos:</b>	
Retenciones en la Fuente que se realizaron en el ejercicio fiscal	-
<b>SURTOTAL IMPUESTO A PAGAR</b>	<b>-</b>
<b>SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE</b>	<b>-</b>

ESPACIO EN BLANCO

**23. INFORME SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA COMPAÑÍA EVELZACONSTRUC S.A., CON LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO (UAF).-**

Dando cumplimiento al Art. 32 de la Resolución No. SCV.DSC.14.009 del 30 de Junio de 2014, me permito indicar las actividades y trámites realizados por la compañía **EVELZACONSTRUC S.A.**, para dar cumplimiento con la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y las Normas de Prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos.

Con fecha 14 de Mayo del 2013, la junta general Extraordinaria de Accionistas dando cumplimiento a lo que señala los Artículos dos y cuatro de la Ley del Consejo Nacional contra el Lavado de Activos y de Financiamiento de Delito que indica que los Sujetos Jurídicos que se dediquen a la construcción deberán nombrar a un Oficial de Cumplimiento para que asuma la responsabilidad de cumplir con los informes requeridos por la Unidad de Análisis Financiero. Los accionistas aprueban nombrar como OFICIAL DE CUMPLIMIENTO a la Ing. María Fernanda Parraga Rivadeneira.

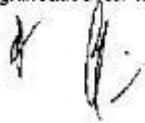
Con fecha 15 de Mayo de 2013, el gerente de la compañía Ing. Efraín Ignacio Vélez Zambrano, hace conocer por medio de oficio a la Ing. María Fernanda Parraga Rivadeneira, que la Junta de Accionistas resolvió nombrarla como Oficial de Cumplimiento Titular de la compañía para remitir los reportes a la Unidad de Análisis Financiero (UAF).

El Oficial de Cumplimiento ha cumplido con la elaboración del Manual de Prevención del lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, según lo establece el Art.7 de la Resolución SCV.DSC.14.009 de la Superintendencia de Compañías y Valores. La compañía por medio de su oficial de cumplimiento está implementando los procedimientos y acciones que se establecieron en las políticas y procedimientos de la debida diligencia para conocer a su cliente.

En la revisión de las transacciones contables se constató que la Oficial de Cumplimiento de la compañía durante el ejercicio económico auditado ha cumplido con lo que dispone la Norma de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros delitos en su Art.39 Numeral 39.6 de la Resolución SCV.DSC.14.009 de la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros, enviando los Reportes mensuales de Operaciones y Transacciones que igualen o superen el Umbral (RESU) con estado de validación exitoso.

**24. 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.*



**ESPACIO EN BLANCO**