

CONSTRUARIAS CÍA. LTDA.

INDICE

| | |
|--|----|
| INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES..... | 3 |
| BALANCE GENERAL | 5 |
| ESTADO DE RESULTADOS..... | 6 |
| ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO..... | 7 |
| POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 | 7 |
| ESTADO DE FLUJO DE FONDOS | 8 |
| ESTADO DE FLUJO DE FONDOS | 9 |
| Notas a los Estados Financieros por el año terminado al 31 de Diciembre del 2013 y 2012..... | 10 |
| 1. GENERALIDADES..... | 10 |
| 2. BASES DE ELABORACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES | 10 |
| 2.1 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias..... | 10 |
| 2.2 Impuesto a las ganancias..... | 10 |
| 2.3 Propiedades, planta y equipo..... | 10 |
| 2.4 Deterioro del valor de los activos..... | 11 |
| 2.6 Deudores comerciales..... | 11 |
| 2.7 Costo por préstamos..... | 11 |
| 2.8 Participación a trabajadores..... | 11 |
| 2.9 Reserva Legal..... | 11 |
| 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO | 12 |
| 4. ACTIVOS FINANCIEROS..... | 12 |
| 6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS | 12 |
| 8. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO..... | 13 |
| 9. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS | 14 |
| 10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES..... | 14 |
| 12. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS | 15 |
| 14. EVENTOS SUBSECUENTES..... | 15 |



INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de
CONSTRUARIAS CÍA. LTDA.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el Balance General adjunto de CONSTRUARIAS CÍA. LTDA., al 31 de diciembre de 2013 y los correspondientes Estados de Resultados, de Cambios en el Patrimonio y de Flujo del Efectivo, por el año terminado en esa fecha, además del resumen de las políticas contables significativas y las otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la inclusión de estimaciones contables necesarias de acuerdo con las circunstancias.

Los estados financieros de CONSTRUARIAS CÍA LTDA. al 31 de diciembre de 2012 fueron examinados por otros auditores, cuyo informe fechado el 22 de febrero de 2013, no incluyó salvedades con respecto a la presentación razonable de los mismos.

Responsabilidad del Auditor

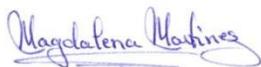
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros señalados en el numeral 1, anterior, en base a la auditoría que practicamos. La auditoría se efectuó de acuerdo con normas internacionales de auditoría y aseguramiento. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos el trabajo y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos

relevantes aplicados por la Empresa en la preparación y presentación de sus estados financieros, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría comprende también el análisis en cuanto a lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y a la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para la emisión de nuestra opinión.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CONSTRUARIAS CÍA. LTDA., al 31 de diciembre de 2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y su flujo del efectivo, por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas internacionales de Información Financiera para PYMES

Atentamente,



Magdalena Martínez Mora
RN CPA 19309

PHAROS AUDITORES EXTERNOS
PHAROS AUDITORES EXTERNOS CÍA. LTDA.
SC RNAE No.703

Quito D. M., 17 de abril de 2014,
excepto por el Informe de Cumplimiento
Tributario que se emitirá por separado

CONSTRUARIAS CÍA. LTDA.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

| | NOTAS | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--|-------|------------------|------------------|
| ACTIVO | | | |
| ACTIVO CORRIENTE | | | |
| Efectivo y equivalente de efectivo | 3 | 2.471 | 4.591 |
| Activos financieros | 4 | 177.558 | 204.186 |
| Inventarios | 5 | 1.383.335 | 2.200.721 |
| Servicios y pagos anticipados | 6 | 130.269 | 316.920 |
| Activos por impuestos corrientes | 7 | 22.924 | 25.841 |
| | | <u>1.716.556</u> | <u>2.752.259</u> |
| ACTIVO NO CORRIENTE | | | |
| Propiedad, planta y equipo | 8 | 40.126 | 62.582 |
| Activos financieros | | 937 | 937 |
| | | <u>41.063</u> | <u>63.519</u> |
| TOTAL ACTIVO | | 1.757.619 | 2.815.778 |
| PASIVO | | | |
| PASIVO CORRIENTE | | | |
| Cuentas y Documentos por pagar | | 11.810 | 21.319 |
| Obligaciones con instituciones financieras | 9 | 216.188 | 330.471 |
| Otras obligaciones corrientes | 10 | 26.015 | 26.044 |
| Provisiones | 11 | 35.264 | 250.000 |
| Cuentas por pagar diversas relacionadas | 12 | 49.690 | 142.492 |
| Anticipo de clientes | | 380.034 | 552.040 |
| Otros pasivos corrientes | 13 | 213.028 | 198.705 |
| | | <u>932.028</u> | <u>1.521.071</u> |
| PASIVO NO CORRIENTE | | | |
| Obligaciones con instituciones financieras | | 48.878 | 103.774 |
| TOTAL PASIVO | | 980.906 | 1.624.844 |
| PATRIMONIO DE LOS SOCIOS (Véase estado adjunto) | | | |
| | | 776.713 | 1.190.934 |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO | | 1.757.619 | 2.815.778 |

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

CONSTRUARIAS CÍA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
 (Expresado en dólares estadounidenses)

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|---|----------------------|----------------------|
| Ingresos por ventas y arriendos | 900.117 | 971.655 |
| Costo de ventas | <u>(724.774)</u> | <u>(773.708)</u> |
| Margen Bruto | 175.343 | 197.948 |
| Gastos de Operación | (101.173) | (84.550) |
| Otros ingresos | 13.353 | 34.506 |
| Gastos Financieros y otros | <u>(48.314)</u> | <u>(67.926)</u> |
| UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA | 39.209 | 79.978 |
| Participación a trabajadores | (5.881) | (11.997) |
| Impuesto a la renta | (18.848) | (27.291) |
| UTILIDAD NETA DEL PERÍODO | <u>14.480</u> | <u>40.690</u> |

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

CONSTRUARIAS CÍA.LTDA.
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE
 2013
 (Expresado en dólares estadounidenses)

| | APORTES FUTURA | | | | RESULTADOS ACUMULADOS | RESULTADO DEL | |
|--|-------------------|--------------------|------------------|------------------------|--------------------------|------------------|----------------|
| | CAPITAL | CAPITALIZA CIÓN | RESERVA LEGAL | RESERVA FACULTATIVA | | EJERCICIO | TOTAL |
| Saldos al 31 de diciembre de 2012 | 170.000 | 374.473 | 4.516 | 428.701 | 172.554 | 40.690 | 1.190.934 |
| Reversiónajuste de inventarios | | | | (428.701) | | | (428.701) |
| Transferencias | | | | | 40.690 | (40.690) | - |
| Utilidad del ejercicio | | | | | | 14.480 | 14.480 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2013 | 170.000 | 374.473 | 4.516 | - | 213.244 | 14.480 | 776.713 |

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

CONSTRUARIAS CÍA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE FONDOS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|---|-------------|-------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | |
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios | 900 | 929 |
| Otros cobros por actividades de operación | 13 | |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios | (823) | (365) |
| Intereses pagados | (14) | (17) |
| Pagos a y por cuenta de los empleados | (61) | |
| Otros pagos por actividades de operación | 28 | (28) |
| | 42 | 519 |
| FLUJOS DE EFECTIVO (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | |
| Adquisiciones de propiedades, mobiliario y equipo | (32) | |
| Bajas de propiedad, mobiliario y equipo | 43 | 1 |
| | 10 | 1 |
| FLUJOS DE EFECTIVO (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | |
| Pagos de préstamos | (55) | (144) |
| Otras (salidas) de efectivo | | (124) |
| | (55) | (268) |
| INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO | (2) | 252 |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO | 5 | 53 |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO | 2 | 305 |

(CONTINÚA)

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

CONSTRUARIAS CÍA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE FONDOS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
 (Expresado en miles de dólares estadounidenses)

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

| | | |
|---|-----------|------------|
| GANANCIA ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA | 39 | 41 |
| AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO: | | |
| Gasto de depreciación y amortización | 12 | 14 |
| Gasto por impuesto a la renta | (19) | |
| Gasto por participación trabajadores | (6) | |
| | <u>27</u> | <u>55</u> |
| CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS: | | |
| (Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes | 39 | -43 |
| (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar | (12) | |
| (Incremento) disminución en anticipos de proveedores | | |
| (Incremento) disminución en inventarios | 389 | 20 |
| (Incremento) disminución en otros activos | 190 | 311 |
| Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales | (10) | -93 |
| Incremento (disminución) en anticipos de clientes | (172) | |
| Incremento (disminución) en otros pasivos | (408) | 269 |
| | <u>16</u> | <u>464</u> |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación | 42 | 519 |

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

CONSTRUARIAS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros por el año terminado al 31 de Diciembre del 2013 y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. GENERALIDADES

El 17 de diciembre de 1990 se constituyó la compañía Construarías Cía. Ltda., con domicilio en la ciudad de Cuenca - Ecuador. Su objeto social es la compra venta de inmuebles de viviendas, edificaciones en general todas las actividades relacionadas con la construcción.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES

Los presentes estados financieros han sido elaborados de acuerdo con la *Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)* emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares americanos, que es la moneda adoptada por el Ecuador desde marzo de 2000.

2.1 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias proceden principalmente de la venta de lotes, viviendas y del arrendamiento de inmuebles de propiedad de la compañía.

2.2 Impuesto a las ganancias

El impuesto corriente está basado en la ganancia fiscal del año, se miden al importe máximo sobre la base de la ganancia fiscal actual.

2.3 Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo representan bienes tangibles que posee la empresa para su uso en las actividades que realiza así como para propósitos administrativos y se espera utilizarlos por más de un año.

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado. El costo corresponde al precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento y si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.

La depreciación se carga para distribuir el costo del activo aplicando el método de línea recta, a lo largo de su vida útil estimada en:

| | AÑOS |
|---------------------|------|
| Equipo Computación | 3 |
| Muebles y enseres | 10 |
| Equipo de oficina | 10 |
| Maquinaria y equipo | 10 |
| Equipos | 10 |
| Vehículos | 5 |
| Edificio | 25 |

2.4 Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan los saldos de las propiedades y vehículos para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable del activo afectado con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

2.5 Inventarios

Se miden al importe menor entre el costo y el precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta.

2.6 Deudores comerciales

Los deudores comerciales representan obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y en algunos casos generan intereses.

2.7 Costo por préstamos

Son reconocidos en los resultados durante el período en que se incurren

2.8 Participación a trabajadores

En cumplimiento de disposiciones legales, los trabajadores participan de las utilidades anuales en un 15%, esta se registra con cargo a los resultados del ejercicio en que se devengan

2.9 Reserva Legal

La ley de Compañías dispone que al menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que esta alcance el 50% del capital, no está

disponible para los socios y puede ser utilizada para incrementar el capital de la compañía.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Corresponde principalmente al disponible en cuentas de ahorro y corrientes aperturadas en instituciones financieras

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Está conformado por lo siguiente:

| | al 31-12-2013 | al 31-12-2012 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Cientes | 95.870 | 134.541 |
| Anticipo a Empleados | | 3.698 |
| Prestamos a Terceros | 94.114 | 78.373 |
| Estimación Cts. Incobrables | (12.426) | (12.426) |
| TOTAL | 177.558 | 204.186 |

5. INVENTARIOS

Está conformado por lo siguiente:

| | al 31-12-2013 | al 31-12-2012 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Urbanizaciones en proceso | 154.210 | 149.246 |
| Inmuebles adquiridos | 136.050 | 410.588 |
| Casas terminadas | 277.464 | 510.770 |
| Lotes terminados | 815.611 | 1.129.901 |
| Otros | | 216 |
| TOTAL | 1.383.335 | 2.200.721 |

6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Está conformado de la siguiente manera:

| | al 31-12-2013 | al 31-12-2012 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Anticipo a Proveedores | 123.615 | 316.920 |

| | | |
|----------------------|----------------|----------------|
| Anticipo a Empleados | 6.653 | |
| TOTAL | 130.269 | 316.920 |

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Está conformado de la siguiente manera:

| | al 31-12-2013 | al 31-12-2012 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Credito Tributario IVA | 10.900 | 16.768 |
| Credito Tributario Impuesto Renta | 5.239 | 5.018 |
| Retención IVA | 6.785 | 4.055 |
| TOTAL | 22.924 | 25.841 |

8. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Los activos fijos de propiedad de la compañía registran el siguiente movimiento:

| | SALDO AL 31-12-2012 | ADICIONES | BAJAS | SALDO AL 31-12-2013 |
|-----------------------------------|------------------------|----------------|----------------|------------------------|
| Equipo Computación | 19.551 | | 11.998 | 7.553 |
| Muebles y enseres | 20.207 | 14.648 | 16.275 | 18.579 |
| Equipo de oficina | 2.434 | | | 2.434 |
| Maquinaria y equipo | 170.667 | | 139.578 | 31.089 |
| Equipos | 18.206 | | 14.510 | 3.695 |
| Vehículos | 1.500 | | | 1.500 |
| Edificio | | 17.736 | | 17.736 |
| | 232.564 | 32.383 | 182.361 | 82.586 |
| DEPRECIACIÓN ACUMULADA | | | | |
| Equipo Computación | (12.364) | 7.999 | 554 | (4.919) |
| Muebles y enseres | (17.263) | | 267 | (17.529) |
| Equipo de oficina | (1.280) | | 138 | (1.419) |
| Maquinaria y equipo | (123.739) | 118.633 | 0.115 | (15.221) |
| Equipos | (15.097) | 13.059 | 462 | (2.499) |
| Vehículos | (240) | | 240 | (480) |
| Edificio | | | 393 | (393) |
| | (169.982) | 139.691 | 12.169 | (42.460) |
| VALOR EN LIBROS | 62.582 | 172.075 | 194.531 | 40.126 |

9. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Son obligaciones con instituciones bancarias locales que devengan tasas de interés entre 4,89% y 11,20%:

| | al 31-12-2013 | al 31-12-2012 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| CORTO PLAZO | | |
| Prestamos Bancarios | 215.003 | 328.423 |
| PRESTAMOS BANCARIOS | | |
| Intereses por Pagar | 1.185 | 2.049 |
| TOTAL | 216.188 | 330.471 |
| | | |
| LARGO PLAZO | | |
| | | |
| Préstamos Bancarios | 48.878 | 103.774 |

10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Estas obligaciones comprenden lo siguiente:

| | al 31-12-2013 | al 31-12-2012 |
|---|------------------|------------------|
| Con la Administración tributaria | | |
| Retenciones en la Fuente | 1.210 | 687 |
| Retenciones IVA | 5.512 | 1.991 |
| | 6.722 | 2.678 |
| Con los empleados | | |
| Sueldos por pagar | 4.262 | 3.232 |
| Décimo tercer sueldo | 2.656 | 2.305 |
| Décimo cuarto sueldo | 1.524 | 1.683 |
| Fondo de Reserva | 1.850 | 1.722 |
| Fondo de empleados | | 50 |
| | 10.293 | 8.992 |
| <i>Participación trabajadores</i> | 6.116 | 11.997 |
| | | |
| Con el IESS | | |
| Aportes | 2.011 | 1.671 |
| Préstamos | 873 | 707 |
| | 2.884 | 2.378 |
| TOTAL | 26.015 | 26.044 |

La compañía no registra el pasivo correspondiente a jubilación y desahucio

11. PROVISIONES

Corresponden a valores por obras realizadas pendientes de liquidar contra la presentación de facturas

12. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Corresponde a préstamos de socios que no establecen fechas de vencimientos ni tasas de interés.

13. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Corresponde a préstamo de terceros, algunos de los cuales generan intereses, no se establece fechas de vencimiento.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre de 2013, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Entidad pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.

PHAROS AUDITORES EXTERNOS

CONSTRUARIAS CÍA. LTDA.

**Estados Financieros
31 de diciembre del 2013 y 2012**

Informe de los Auditores Independientes