

CONSTRUARIAS CÍA. LTDA.
Estados Financieros
31 de diciembre del 2014 y 2013
Informe de los Auditores Independientes

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 2014 Y 2013.....	7
ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO.....	8
Notas a los Estados Financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2014 y 2013.....	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.....	12
3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.....	12
4. ACTIVOS FINANCIEROS.....	12
6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.....	13
8. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.....	13
9. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.....	14
10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.....	14
11. PROVISIONES.....	15
12. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS.....	15
13. OTROS PASIVOS CORRIENTES.....	15
14. EVENTOS SUBSECUENTES.....	15



INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de
CONSTRUARIAS CIA. LTDA.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el Balance General adjunto de **CONSTRUARIAS CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y los correspondientes Estados de Resultados, de Cambios en el Patrimonio y de Flujo del Efectivo, por el año terminado en esas fechas, además del examen de sus políticas contables significativas y las otras cosas aplicativas.

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.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros señalados en el párrafo 1, anterior, en base a la evidencia que poseemos. La auditoría es efectiva de acuerdo con normas internacionales de auditoría y cumplimiento. Estas normas requieren que cooperemos con especialistas éticos, participemos 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 diseñados 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 distorsión significativa en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar una evaluación de riesgo el auditor toma en consideración los controles internos relevantes aplicables 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 es el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría comprende también el análisis en cuanto a la apropiación de los principios de contabilidad

4

Diseñado: Km. 18 1/2 Av. Interamericana - Sector La Mocha - Turbaco - Guayaquil
Telf.: 097 6909 - Celular: 09 971 7154

utilizados y a la razonabilidad de las estimaciones señaladas 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 CIA. LTDA.** al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y su flujo del efectivo, por el año terminado en sus fechas, de acuerdo con normas internacionales de información financiera por IFRS.

Acertamiento

PHAROS AUDITORES EXTERNOS CIA. LTDA.
S.C. R.N.A.B. No.703

Magdalena Martínez Mora
R.N.C.P.A. 19009

Quito D. M., 09 de abril de 2015.
excepto por el Informe de Cumplimiento
Tributario que se emitió por separado.

4

CONSTRUARIAS CÍA. LTDA.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

	NOTA	2014	2013
ACTIVO			
CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	14.863	2.471
Activo financiero	4	258.791	177.338
Inventarios	2	1.700.347	1.389.398
Servicios y pagos anticipados	6	144.417	135.269
Activos por impuestos corrientes	7	30.713	22.924
		<u>1.448.922</u>	<u>1.716.086</u>
NO CORRIENTE			
Propiedad, planta y equipo	8	37.633	40.120
Activos financieros			937
		<u>37.633</u>	<u>41.057</u>
TOTAL ACTIVO		<u>1,526,555</u>	<u>1,797,619</u>
PASIVO			
CORRIENTE			
Cuentas y Documentos por pagar		12.894	11.810
Obligaciones con instituciones financieras	9	51.793	216.188
Deudas obligaciones corrientes	10	16.105	26.112
Provisiones	11	16.145	30.264
Cuentas por pagar diversas relaciones	12	311.304	49.690
Anticipo de clientes		318.087	360.034
Otros pasivos corrientes	13	176.771	213.028
		<u>900.100</u>	<u>933.228</u>
NO CORRIENTE			
Obligaciones con instituciones financieras			48.678
TOTAL PASIVO		<u>900.100</u>	<u>981.906</u>
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS (Véase estado adjunto)			
		<u>626.367</u>	<u>776.713</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>1,526,555</u>	<u>1,797,619</u>

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

8

CONSTRUARIAS CÍA. LTDA.
ESTADOS DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2014	2013
Ingresos por ventas y arrendos	677.843	500.117
Costo de ventas	(553.488)	(724.774)
Margen Bruto	<u>124.356</u>	<u>175.343</u>
Gastos de Operación	(101.398)	(135.902)
Otros ingresos	28.232	18.553
Gastos Financieros y otros	(43.577)	(48.314)
UTILIDAD NETA	<u>16.604</u>	<u>14.400</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL	-	-

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

9

COMERCIALIZADORA S.A. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE
2014 Y 2013
(Expresado en millones de dólares estadounidenses)

	2014					2013				
	ACTIVO	ACTIVO	RESERVA	RESERVA	RESERVA	ACTIVO	ACTIVO	RESERVA	RESERVA	RESERVA
	CONDICIONADO									
Saldo al 1 de enero de 2014	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Incremento de patrimonio										
Transferencia										
Saldo al 31 de diciembre de 2014	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Saldo al 1 de enero de 2013	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Incremento de patrimonio										
Transferencia										
Saldo al 31 de diciembre de 2013	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000

Las notas explicativas forman parte integrante de los estados financieros.

COMERCIALIZADORA S.A. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	2014	2013
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIONES		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	846,618	900,117
Otros cobros por actividades de operación	617,064	13,393
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(562,008)	
Intereses pagados	(41,227)	(825,290)
Pagos a y por correo de los empleados	(50,740)	(14,370)
Otros pagos por actividades de operación	(708,087)	(28,188)
FLUJO DE EFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	44,270	42,489
Adquisiciones de propiedades, mobiliario y equipo		(72,365)
Pagos de propiedad, mobiliario y equipo		(42,877)
FLUJO DE EFECTIVO SUPLENIDO EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		10,284
Pagos de préstamos	(48,876)	(54,895)
Otros (cobros) de efectivo		
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	44,270	(2,126)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	14,665	2,471

(Continúa)

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACION

	2004	2003
GANANCIA ANTES DE IMPORTE A TRABAJADORES E IMPUESTOS A LA RENTA AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	36,402	39,209
Cuentos de depreciación y amortización	2,499	13,169
Cuentos por impuestos a la renta	(12,300)	(10,848)
Cuentos por participación trabajadores	(5,701)	(9,891)
	20,147	26,649
CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Incrementos) disminuciones en cuentas por cobrar clientes	(3,225)	39,671
(Incrementos) disminuciones en otros recursos por cobrar		(12,043)
(Incrementos) disminuciones en activos de prepagos		
(Incrementos) disminuciones en inventarios	(11,492)	399,682
(Incrementos) disminuciones en otros activos	495	199,568
(Incrementos) disminuciones en cuentas por pagar comerciales	1,284	(6,399)
(Incrementos) disminuciones en cuentas por cobrar	(94,947)	(172,006)
(Incrementos) disminuciones en otros pasivos	(1,277,779)	(807,208)
	36,523	15,839
Flujos de efectivo antes procedentes de actividades en actividades de operación	61,070	42,488

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

CONTRUARIAS S.A. LTDA.

Notas a los Estados Financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2004 y 2003 (Preparado en dólares estadounidenses)

1. GENERALIDADES

El 17 de diciembre de 1999 se constituyó la compañía Contruarias S.A. Ltda., con domicilio en la ciudad de Cali - 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 Propósitos y Actividades Específicas (NIIF para los PE) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Estas normas se aplican retrospectivamente, que es la norma adoptada por el Ecuador desde marzo de 2003.

2.1 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

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

2.2 Ingresos e los intereses

El ingreso obtenido está basado en la ganancia fiscal del año, se refiere al impuesto ordinario sobre la base de la ganancia fiscal actual.

2.3 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se registran a su costo menos la depreciación acumulada y reservas por deterioro del valor recuperable. El costo recuperable es el menor de los valores de costo menos la depreciación acumulada y reservas por deterioro del valor recuperable.

Las propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y reservas por deterioro del valor recuperable. El costo recuperable es el menor de los valores de costo menos la depreciación acumulada y reservas por deterioro del valor recuperable.

de depreciación y al final se aplica más allá de los límites normados 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 Dama recta, a lo largo de su vida útil estimada en:

	AÑOS
Equipos Computación	5
Muebles y oficinas	10
Equipos de oficina	10
Transportación y equipaje	10
Equipos	10
Vehículos	5
Utilidad	20

3.6 Obsolescencia del valor de los activos

En cada fecha antes de que se retiren, se revisan los saldos de las propiedades y vehículos para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por obsolescencia de valor. Si existen indicios de esa pérdida observada con un importe en libras, se registra el importe recuperable del activo afectado con un importe en libras. Si el importe recuperable excediendo su importe, se reduce el importe en libras al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por obsolescencia del valor en resultados.

3.8 Inventarios

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

3.9 Deudas comerciales

Las deudas comerciales representan obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y en algunas casos garantías intermedias.

3.7 Costo por prestaciones

Se reconocen en los resultados durante el período en que se incurren.

3.8 Participaciones a trabajadores

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

11

3.9 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, esa suma 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 abiertas en instituciones financieras USD 14,662.9 y USD 2470,90 al 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Está conformado por lo siguiente:

	2014	2013
Clientes	162,694	90,870
Prestamos a Terceros	88,479	94,114
Estimación Cta. Inconvertibles	(12,992)	(12,426)
TOTAL	238,181	172,558

5. INVENTARIOS

Está conformado por lo siguiente:

	2014	2013
Urbanizaciones en proceso	83,404	154,310
Inmuebles adquiridos	136,423	136,050
Cosas terminadas	144,860	277,464
Lotus terminados	745,654	818,011
TOTAL	1,100,341	1,385,835

6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Está conformado de la siguiente manera:

	2014	2013
Anticipo a Proveedores	125,114	123,615
Anticipo a Empleados	9,303	6,673
TOTAL	134,417	130,289

12

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Está conformado de la siguiente manera:

	2014	2013
Credito Tributario IVA	8.438	10.900
Retención IVA	7.600	6.780
Credito Tributario Impuesto	14.058	5.204
TOTAL	30.096	22.884

8. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

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

	VALOR AL 31-12-2014	ADICIONES	BAJAS	VALOR AL 31-12-2014
Equipo Computación	7.503			7.503
Muebles y sillas	18.279		14.648	3.631
Equipo de oficina	3.434			3.434
Maquinaría y equipo	31.000			31.000
Equipos	3.000			3.000
Veículos	1.000			1.000
Edificio	17.256			17.256
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	82.366		14.648	67.718
Equipo Computación	(9.519)	(114)		(9.633)
Muebles y sillas	(17.256)	(172)	14.648	(12.734)
Equipo de oficina	(3.419)	(344)		(3.763)
Maquinaría y equipo	(9.321)	(284)		(9.605)
Equipos	(2.499)	(280)		(2.779)
Veículos	(440)	(72)		(512)
Edificio	(203)	(249)		(452)
VALOR EN LIBROS	40.136	(2.803)	-	37.333

14

9. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Son obligaciones con instituciones bancarias locales que devengan tasas de interés entre 4,00% y 11,00%:

	2014	2013
CORTO PLAZO		
Préstamos Bancarios	21.794	215.000
PROVISIONES BANCARIAS		
Intereses por Pagar		1.185
TOTAL	21.794	216.185
LARGO PLAZO		
Préstamos Bancarios		88.879

10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Estas obligaciones corresponden lo siguiente:

	2014	2013
Con la Administración tributaria		
Retenciones en la Fuente	70	1.211
Retenciones IVA	287	5.513
Con los empleados		
Muestras por pagar	4.248	4.382
Deudas por pagar	2.093	2.406
Deudas cuantía: sueldo	1.805	1.224
Fondo de Retiro	858	1.800
Participación trabajadores	3.750	5.111
Con el IRD	12.844	16.809
Agostos	1.737	3.011
Previsiones	1.077	873
TOTAL	2.794	3.894
TOTAL	14.498	20.079

La compañía no registra el pasivo correspondiente a jubilación y desahucio.

14

11. PROVISIONES

Corresponden a valores por gastos devengados en el ejercicio económico 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 2014 y 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