

Febrero 28 de 2014

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de **CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES S.A.**

Hemos examinado los estados de situación financiera de **CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES S.A.** al 31 de Diciembre de 2013 y 2012, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La responsabilidad por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, corresponde a los administradores de la compañía. Esta responsabilidad incluye: cumplir con los principios de control interno, y, diseñar, implementar y mantener políticas de control interno adecuadas para evitar la presentación de errores de importancia relativa, ya sea por fraude o error; también es su responsabilidad la aplicación de políticas contables apropiadas, y la adopción de estimaciones razonables de acuerdo a las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo a las Normas Internacionales de Auditoría, las cuales exigen que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, hemos tomado en consideración el control interno imperante y pertinente a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad, en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las



Simón Bolívar 16-78 y Miguel Heredia
Telf.: (593) 7 284 2835
Fax: (593) 7 283 5415
P.O. Box: 0101620
www.sacoto.ec
Cuenca - Ecuador

Escrito y Aprobado en Cuenca en cumplimiento de la Ley de Honorarios

estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

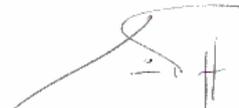
Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros que se adjuntan presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES S.A.** al 31 de Diciembre de 2013 y 2012, el resultado de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Sacoto & Asociados C. Ltda.



Ing. Paul Sacoto García
Socio - Gerente General



C.P.A. Silvia Vanegas Pesántez
Socia
Registro No. 134409

Registros:
S.C. RNAE 005
C.P. Nº 53

CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de Diciembre, 2013 y 2012
(en US dólares)

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
ACTIVO			
	Notas		
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes	4	2.145,86	2.261,38
Cuentas por cobrar comerciales y otras	5	267.554,80	158.829,67
Inventarios	6	2.336,64	2.409,28
Impuestos corrientes		66.283,03	44.794,22
		<u>358.320,33</u>	<u>208.294,55</u>
Activos no corrientes			
Propiedad, planta y equipo, neto	7	3.586.416,38	3.701.172,33
		<u>3.586.416,38</u>	<u>3.701.172,33</u>
Total activo		<u><u>3.956.736,71</u></u>	<u><u>3.909.466,88</u></u>
Activo contingente por contra	8	1.229.759,92	1.231.666,73
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar comerciales y otras	9	99.235,06	74.965,49
Cuentas por pagar financieras	10	-	27.710,83
Impuestos corrientes		48.688,13	17.853,63
Provisiones	11	11.026,33	12.290,80
		<u>158.949,52</u>	<u>132.820,75</u>
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar financieras	12	-	106.652,94
Provisiones por beneficios a empleados	13	102.983,99	101.059,91
		<u>102.983,99</u>	<u>207.712,85</u>
Total pasivo		<u><u>261.933,51</u></u>	<u><u>340.533,60</u></u>
Patrimonio			
Capital social	14	48.000,00	48.000,00
Reserva legal		12.239,34	8.369,36
Reserva facultativa		100.193,68	65.363,87
Reserva de capital		95.051,92	95.051,92
Superávit por revaluación de propiedad, planta y equipo		3.343.046,97	3.343.046,97
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF		(25.201,20)	(25.201,20)
Resultado de ejercicios anteriores		(4.397,43)	(4.397,43)
Resultado integral del ejercicio		125.869,92	38.699,79
Total patrimonio		<u><u>3.694.803,20</u></u>	<u><u>3.568.933,28</u></u>
Total pasivo y patrimonio		<u><u>3.956.736,71</u></u>	<u><u>3.909.466,88</u></u>
Pasivo contingente	15	1.229.759,92	1.231.666,73

CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

Por los años terminados en Diciembre 31, 2013 y 2012
(en US dólares)

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>Notas</u>		
Ingresos de actividades ordinarias	16	718.131,63	537.709,60
Costo de ventas		(332.021,01)	(305.121,34)
Utilidad Bruta		386.110,62	232.588,26
Utilidad en venta de propiedad, planta y equipo		-	11.764,28
Otros ingresos		-	5,36
Gastos administrativos y generales	17	(169.695,24)	(161.000,72)
Costo financiero (neto)		(12.004,04)	(18.190,06)
Otros gastos		(9.112,95)	(3.984,12)
Resultado antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		195.298,39	61.203,00
Participación a trabajadores		(29.294,76)	(9.180,45)
Impuesto a la renta		(40.133,71)	(13.322,76)
Resultado integral del ejercicio		125.869,92	38.699,79
Utilidad por acción		0,0010	0,0003

CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Años terminados en Diciembre 31, 2013 y 2012
(en U.S. dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Superavit por revaluación Propiedad, planta y equipo	Resultados acumulados adopción NIF	Resultado ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total patrimonio accionistas
Saldo a Diciembre 31, 2011	48.000,00	3.473,70	21.302,96	95.051,92	3.113.875,90	(25.201,20)	(4.397,43)	48.956,57	3.301.062,42
Apropiación de utilidades (a)		4.895,56	44.060,91					(48.956,57)	(0,00)
Ajuste por reforma tributaria decreto ejecutivo 1180					229.171,07				229.171,07
Resultado integral del ejercicio								38.699,79	38.699,79
Saldo a Diciembre 31, 2012	48.000,00	8.369,26	65.363,87	95.051,92	3.343.046,97	(25.201,20)	(4.397,43)	38.699,79	3.558.933,20
Apropiación de utilidades (b)		3592,98	34.829,81					(38.699,79)	
Resultado integral del ejercicio								125.869,92	125.869,92
Saldo a Diciembre 31, 2013	48.000,00	12.239,34	100.193,68	95.051,92	3.343.046,97	(25.201,20)	(4.397,43)	125.869,92	3.694.803,20

(a) Resuelto por la Junta General Universal de Accionistas del 28 de Marzo de 2012.

(b) Resuelto por la Junta General Universal de Accionistas del 15 de Marzo de 2013.

CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Años terminados en Diciembre 31, 2013 Y 2012
(en US dólares)

	<u>2013</u>	2012
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros a clientes	589.436,52	572.135,40
Pagos a proveedores y empleados	(428.880,35)	(507.629,27)
Intereses pagados (neto de ingresos)	(11.475,21)	(18.959,63)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de operación	149.080,96	45.546,50
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
<i>Efectivo proveniente de:</i>		
Cobros por venta de propiedad, planta y equipo	-	8.035,71
Otros ingresos recibidos	-	5,36
<i>Efectivo usado en:</i>		
Pagos por adquisición de propiedad, planta y equipo	(1.807,50)	(26.720,48)
Otros pagos efectuados	(2.900,25)	(3.293,54)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de inversión	(4.707,75)	(21.972,95)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
<i>Efectivo usado en:</i>		
Préstamos a largo plazo (neto)	(134.363,77)	(27.337,91)
Pago de jubilación patronal	(10.124,96)	-
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de financiamiento	(144.488,73)	(27.337,91)
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes	(115,52)	(3.764,36)
Efectivo y equivalentes al inicio del año	2.261,38	6.025,74
	<hr/>	<hr/>
Efectivo y equivalentes al final del año	2.145,86	2.261,38

CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Años terminados en Diciembre 31, 2013 y 2012
(en US dólares)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Resultado integral del ejercicio	125.869,92	38.699,79
Ajustes por partidas distintas al efectivo y actividades de operación:		
Gasto por depreciaciones	104.563,45	108.450,68
Provisión para jubilación patronal y desahucio	12.049,04	14.877,70
Participación a trabajadores	29.294,76	9.180,45
Impuesto a la renta	40.133,71	13.322,76
Otros ingresos	-	(11.769,64)
Otros gastos	2.900,25	3.293,53
	188.941,21	137.355,48
Variaciones en los componentes del capital de trabajo:		
(Aumento) disminución de cuentas por cobrar a clientes	(128.695,11)	34.425,80
(Aumento) disminución de inventarios	72,64	(1.300,70)
Aumento (disminución) de cuentas por pagar a proveedores y empleados	(37.037,99)	(162.119,78)
Aumento (disminución) de intereses por pagar	(69,71)	(1.514,09)
	(165.730,17)	(130.508,77)
Efectivo proveniente (usado) en las operaciones	149.080,96	45.546,50

CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Años terminados en Diciembre 31, 2013 y 2012

1. Identificación de la compañía:

Construcciones Industriales S.A., es una sociedad anónima que fue constituida en la República del Ecuador en Julio de 2006 e inscrita en el Registro Mercantil en Agosto del mismo año, nace fruto de la escisión de la compañía Desarrollo Agropecuario C.A.; la dirección de su sede principal es Panamericana Sur Km 1,2 Cuenca, Ecuador. La compañía tiene un plazo de duración hasta el año 2050. Su actividad principal es la prestación de servicios y asesoría industriales y en general empresariales, el apoyo logístico, financiero, contable y administrativo a personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras.

2. Bases de Preparación de los Estados Financieros:

Los Estados Financieros de Construcciones Industriales S.A. han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, de conformidad con la Resolución No. SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías publicada en el Registro Oficial. 94 del 23 de Diciembre de 2009.

3. Bases de medición:

Efectivo y equivalentes

Comprende el efectivo de caja, cuentas bancarias, depósitos a la vista y otras inversiones de gran liquidez y con vencimientos inferiores a tres meses. Estas partidas se registran a su costo histórico y no difieren de su valor neto de realización.

Inventarios

Son valuados al costo promedio, el cual no excede su valor neto de realización.

Propiedad, planta y equipo

Los elementos de propiedad, planta y equipo se registran al costo de adquisición, menos la depreciación acumulada correspondiente. La depreciación es calculada por el método de línea recta durante la vida útil del activo a tasas que se consideran adecuadas.

Pasivos financieros

Estas deudas se registran al valor razonable de la obligación contraída y los costos/gastos generados por esta se contabilizan en el estado de resultados integral. Las deudas financieras se presentan como pasivos no corrientes cuando su plazo de vencimiento excede 360 días.

Ingresos y gastos

Los componentes correspondientes se contabilizan en las cuentas de resultados de acuerdo al criterio del devengo.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo:

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, esta compuesto por:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Caja	20,56	67,99
Bancos	2.125,30	2.193,39
Total	US\$ 2.145,86	2.261,38

5. Cuentas por cobrar comerciales y otras:

Los documentos y cuentas por cobrar a Diciembre 31 de 2013 y 2012, fueron los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Clientes	1.219,12	1.587,41
Clientes Relacionados	286.305,66	157.242,26
Otras cuentas por cobrar	30,02	-
Total	US\$ 287.554,80	158.829,67

6. Inventarios:

Este rubro, al 31 de Diciembre de 2013 y 2012, corresponde a suministros y repuestos para mantenimiento.

7. Propiedad, planta y equipo, neto:

A Diciembre 31 de 2013 y 2012, los componentes de este rubro fueron los siguientes:

	<u>COSTO</u>		<u>Vida útil años</u>
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	
Terrenos y caminos	1.584.061,31	1.584.061,31	
Edificios y construcciones	1.926.568,05	1.926.568,05	20
Instalaciones	39.994,24	69.471,38	10
Muebles y equipos de oficina	5.370,78	5.183,28	10
Maquinaria y equipo	206.676,72	205.056,72	10
Vehículos y equipos de transporte	82.185,21	82.541,91	5
Equipos de computación y software	3,00	3,00	3
	3.844.859,31	3.872.885,65	
Depreciación acumulada	(246.442,83)	(171.713,32)	
Total	US\$ 3.598.416,38	3.701.172,33	

Al 31 de Diciembre de 2013, bienes muebles por USD 33.359,90 se encontraban soportando un gravamen prenda para garantizar una línea de crédito con una Institución Financiera Nacional, y bienes inmuebles por 5.945.036,54 se encontraban soportando gravámenes hipotecarios para garantizar deudas de compañías relacionadas por un monto total de USD 1.228.759,82

Al 31 de Diciembre de 2012, bienes muebles por USD 33.359,90 se encontraban soportando un gravamen prenda para garantizar una línea de crédito con una Institución Financiera Nacional, y bienes inmuebles por 4.624.474,33 se encontraban soportando gravámenes hipotecarios para garantizar deudas de compañías relacionadas por un monto total de USD 1.231.666,73

Los movimientos de propiedad, planta y equipo al 31 de diciembre del 2013, y 2012 son los siguientes:

Costo	TERRENOS	EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES	INSTALACIONES	MUEBLES Y EQUIPOS DE OFICINA	MAQUINARIA Y EQUIPO	VEHICULOS Y EQUIPO DE TRANSPORTE	EQUIPO DE COMPUTO Y SOFTWARE	TOTAL
Saldo a Diciembre 31 de 2011	1,584,061.31	1,926,568.05	69,471.38	5,183.28	205,056.72	82,541.91	3.00	3,872,885.65
Adquisiciones	-	-	-	-	1,407.62	25,312.86	-	26,720.48
Activaciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventas	-	-	-	-	-	(38,000.00)	-	(38,000.00)
Bajas	-	-	(13,893.09)	-	-	(11,628.31)	(811.60)	(26,333.00)
Ajustes	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo a Diciembre 31 de 2012	1,584,061.31	1,926,568.05	69,471.38	5,183.28	205,056.72	82,541.91	3.00	3,872,885.65
Adquisiciones	-	-	-	187.50	1,620.00	-	-	1,807.50
Activaciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventas	-	-	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	(29,477.14)	-	-	(856.70)	-	(29,833.84)
Ajustes	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo a Diciembre 31 de 2013	1,584,061.31	1,926,568.05	39,984.24	5,370.78	206,676.72	82,185.21	3.00	3,844,859.31

Depreciación acumulada y deterioro	EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES	INSTALACIONES	MUEBLES Y EQUIPOS DE OFICINA	MAQUINARIA Y EQUIPO	VEHICULOS Y EQUIPO DE TRANSPORTE	EQUIPO DE COMPUTO Y SOFTWARE	TOTAL
Saldo a Diciembre 31 de 2011	54,089.16	50,428.67	2,028.25	37,693.06	27,474.18	0.00	171,713.32
Depreciación del año	54,089.16	7,950.05	518.33	26,437.62	20,145.97	249.02	109,889.15
Ventas	-	-	-	-	(32,800.00)	-	(32,800.00)
Bajas	-	(13,893.09)	-	-	(11,628.31)	(811.61)	(26,333.01)
Ajustes	-	-	-	-	(890.45)	(248.02)	(938.47)
Saldo a Diciembre 31 de 2012	54,089.16	50,428.67	2,028.25	37,693.06	27,474.18	0.00	171,713.32
Depreciación del año	54,089.30	6,907.15	627.70	26,986.58	16,472.72	-	104,563.45
Ventas	-	-	-	-	(356.70)	-	(356.70)
Bajas	-	(29,477.14)	-	-	-	-	(29,833.84)
Ajustes	-	-	-	-	-	-	-
Saldo a Diciembre 31 de 2013	54,089.16	50,428.67	2,026.25	37,693.06	27,474.18	0.00	246,442.93

8. Activo contingente por contra:

A Diciembre 31 de 2013 y 2012, este rubro corresponde a la contra cuenta del pasivo contingente (Ver nota No.17).

9. Cuentas por pagar comerciales y otras:

A Diciembre 31 de 2013 y 2012, este rubro lo integraban:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores nacionales	2.934,88	8.656,00
Compañías relacionadas	65.585,64	56.590,82
Cuentas por pagar al personal	4,22	.235,97
Retenciones al personal	1.415,56	1.232,54
Participación a trabajadores	29.294,76	9.180,45
Intereses por pagar	-	69,71
Total	US\$ 99.235,06	74.965,49

10. Cuentas por pagar financieras:

Al 31 de Diciembre de 2012, el rubro corresponde a la porción corriente de la deuda a largo plazo.

11. Provisiones corrientes:

A diciembre 31 de 2013 y 2012, corresponde a la provisión para las cargas sociales.

12. Cuentas por pagar financieras:

A Diciembre 31 de 2013 y 2012, el pasivo no corriente se integraba así:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Montego Bay Investment	-	106.652,94 *
Total	US\$ -	106.652,94

* A diciembre 31 de 2012 corresponde a una operación a la tasa de interés del 12,00 % anual y a 3.600 días plazo.

13. Provisiones por beneficios a empleados:

A diciembre 31 de 2013 y 2012, estaba conformado por:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Provisión para jubilación patronal	75.718,10	74.484,33
Provisión para desahucio	27.265,89	26.575,58
Total	US\$ 102.983,99	101.059,91

A diciembre 31 de 2013 y 2012 corresponde a la provisión para jubilación patronal y desahucio, misma que es registrada en base al correspondiente estudio actuarial.

14. Capital social:

El capital social de la compañía a Diciembre 31 del 2013 y Diciembre 31 2012, está representado por 120.000.000 de acciones nominativas y ordinarias de 0,0004 dólares de los Estados Unidos de América cada una.

Accionistas	Porcentaje de Acciones	Domicilio
IMBOYCO	14,88%	14,88%
PROALCO CIA. LTDA.	76,14%	76,14%
PATIÑO CLAUDIO	1,13%	1,13%
SALSAÑA IVAN	0,63%	0,63%
SAI DANA MAGALI	0,63%	0,63%
SALDAÑA MARNA	1,26%	1,26%
OTROS	5,33%	5,33%
TOTAL	100,00%	100,00%

15. Pasivo contingente:

A Diciembre 31 de 2013 Construcciones Industriales S.A. mantenía bienes inmuebles con gravámenes hipotecarios en respaldo de líneas de crédito con una Institución Financiera Nacional, para garantizar obligaciones de compañías relacionadas, las mismas que ascendían a un monto total de USD 1.228.759,92

A Diciembre 31 de 2012 Construcciones Industriales S.A. mantenía bienes inmuebles con gravámenes hipotecarios en respaldo de líneas de crédito con una Institución Financiera Nacional, para garantizar obligaciones de compañías relacionadas, las mismas que ascendían a un monto total de USD 1.231.666,73

16. Ingresos de actividades ordinarias:

Este rubro al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se conforma por:

	2013	2012
Arriendos	321.900,00	312.000,00
Venta de Servicios	378.280,00	210.080,00
Venta de Agua	13.755,20	15.629,60
Otras ventas	4.196,43	-
Total	US\$ 718.131,63	537.709,60

17. Gastos administrativos y generales

Por el período terminado en el año 2013 y 2012, este rubro corresponde a:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gastos de personal	21.533,88	20.582,69
Honorarios a profesionales	6.033,21	8.796,32
Servicios prestados	74.400,00	74.400,00
Impuestos y contribuciones	2,49	13.112,79
Mantenimiento de vehículos	4.832,36	3.064,51
Matriculas de vehículos e impuestos	2.249,76	4.124,44
Combustibles	3.716,75	4.182,36
Seguros	-	6.069,85
Depreciaciones	18.869,10	19.684,59
Provisión para jubilación patronal	-	1.553,24
Otros gastos	38.057,69	4.629,94
Total	US\$ 169.695,24	161.000,72

