INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S. A.

Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010

Informe de los Auditores Independientes	1
Estados financieros auditados:	
Estado de Situación Financiera	2 - 3
Estado de Resultados Integral	4
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7 - 16

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Junta de Directores de
INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S. A.

He auditado el Estado de Situación Financiera que se adjunta de INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S. A., al 31 de Diciembre del 2010 y los correspondientes estado de resultados integral, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros:
La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor:
Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en mi auditoría. Efectué mi auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría incluye el examen sobre una base de pruebas selectivas, para obtener evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones incluidas 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 debida a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría incluye también la evaluación de las normas ecuatorianas de contabilidad, lo apropiado de las políticas contables utilizadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para mi opinión de auditoría.

Opinión:
En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S. A., al 31 de Diciembre del 2010, los resultados de sus operaciones y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad descritos en la nota 1.

Belgica Najera

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTRO DE SOCIEDADES
25 ABR 2012
Jose Espinosa A.
GUAYAQUIL

CPA. BELGICA NAJERA NUÑEZ
Guayaquil, 29 de Marzo del 2012
RNAE No.439

RNC No. 24594

AVDA. CARLOS LUIS PLAZA DAÑIN Y PEDRO J. MENÉNDEZ GILBERT
TELEFONO 2390195-2841546-097546271 GUAYAQUIL - ECUADOR S. A.
e-mail belgica_najera@.hotmail.es

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE:	
Efectivo en caja y bancos (notas 2 y 4)	49,709.34
CUENTAS POR COBRAR:	
Cuentas por cobrar (nota 5)	8,632.14
Otras cuentas por cobrar (nota 6)	84,908.27
Compañias relacionadas (nota 7)	1,251,050.11
TOTAL	1,344,590.52
Pagos y gastos anticipados (nota 8)	20,933.56
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1,415,233.42
INVERSIONES PERMANENTES (nota 9)	15,411,458.36
PROPIEDADES, NETO (notas 2 y 10)	3,205.96
TOTAL ACTIVO	16,829,897.74

Ing. Victor Jurado S.
Gerente General

Ing. Clifton Sánchez S.
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S. A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO	
PASIVO CORRIENTE:	
Cuentas por pagar (nota 11)	121,062.58
Cuentas por Pagar Accionistas (nota 12)	740,003.24
Anticipos de clientes (nota 13)	12,330.09
Impuestos por pagar (nota 2-14 y 16)	146,448.68
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1,019,844.59
Compañías relacionadas (nota 14)	1,802,806.20
TOTAL PASIVO	2,822,650.79
PATRIMONIO	
Capital social	800.00
Aporte para Futuras Capitalizaciones	96,200.00
Reserva legal	712,929.87
Reserva de capital	211,521.80
Reserva por Valuación	6,592,254.91
Resultados acumulados	5,049,600.16
Utilidad del ejercicio	1,343,940.21
TOTAL PATRIMONIO	14,007,246.95
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	15,191,605.20

Ing. Victor Jurado S.
Gerente General

Ing. Clifton Sánchez S.
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S. A.

Estado de Resultados Integral

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. dólares)

INGRESOS NETOS	1,544,092.92
Menos:	
EGRESOS NETOS	123,038.40
UTILIDAD OPERACIONAL	1,421,054.52
OTROS INGRESOS	
Arriendos	72,000.00
Varios	212.38
TOTAL	72,212.38
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	1,493,266.90
10% Reserva legal (notas 2)	149,326.69
UTILIDAD DEL EJERCICIO	1,343,940.21

Ing. Victor Jurado S.
Gerente General

Ing. Clifton Sánchez S.
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. dólares)

CAPITAL SOCIAL	
Saldo inicial	800.00
Saldo final	800.00
APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACIONES	
Saldo inicial	96,200.00
Saldo final	96,200.00
RESERVA LEGAL	
Saldo inicial	563,603.18
Apropiación de la reserva, 2010	149,326.69
Saldo final	712,929.87
RESERVA DE CAPITAL	
Saldo inicial	211,521.80
Saldo final	211,521.80
RESERVA POR VALUACION	
Saldo inicial	6,592,254.91
Saldo final	6,592,254.91
RESULTADOS ACUMULADOS	
Saldo inicial	3,116,118.44
Utilidad del ejercicio, 2009	1,933,481.72
Saldo final	5,049,600.16
UTILIDAD DEL EJERCICIO	1,493,266.90
Apropiación de la reserva legal	-149,326.69
Saldo final	1,343,940.21
TOTAL	14,007,246.95

Ing. Victor Jurado S.
Gerente General

Ing. Clifton Sánchez S.
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:	
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	1,493,266.90
AJUSTES POR:	
Gastos que no constituyen desembolsos:	
Depreciación de activos fijos	893.76
Ingresos que no constituyen cobros	
Ingresos que no constituyen *dividendos en efectivo*	-1,540,939.00
EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO	-46,778.34
Aumento en Cuentas por cobrar	-58,147.60
Disminución en Pagos y Gastos Anticipados	601.30
Aumento en Cuentas por Pagar	117,688.41
Aumento en Impuestos por Pagar	79,415.33
EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	92,779.10
FLUJOS DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Disminución en Pasivo a Largo Plazo	-52,078.10
EFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-52,078.10
DISMINUCION NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	40,701.00
Efectivo y sus equivalentes al principio del período	9,008.34
Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 4)	49,709.34

Ing. Victor Jurado S.
Gerente General

Ing. Clifton Sánchez S.
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S. A.

Notas a los estados financieros

1. OPERACIONES

La compañía está constituida simultáneamente de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, desde el 31 de Octubre de 1985, y tiene por objeto social la adquisición, construcción, venta y/o permuta de toda clase de bienes inmuebles urbanos o rurales por cualquiera de los sistemas de propiedad.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Preparación de los estados financieros

Nuevos Principios de Contabilidad Ecuatorianos.

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

De acuerdo con la Resolución N°. 08. gdsc.010 de la Superintendencia de Compañías del 20 de noviembre del 2008, se estableció un cronograma de aplicación gradual obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2010, 2011 y el 2012. Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) son de cumplimiento obligatorio hasta el 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, respectivamente. Además las compañías y entes antes mencionados prepararán obligatoriamente hasta marzo del 2009, 2010 y 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dichas NIIF, el cual deberá ser aprobado por la junta general de accionistas o socios, o por el apoderado en caso de compañías extrajeras que ejerzan actividades en el país. La compañía tiene la obligatoriedad de aplicar las NIIF a partir del 1 de enero del 2011.

b. Caja y Equivalentes de Efectivo

Incluye dinero efectivo y depósitos en bancos disponibles, neto de sobregiros bancarios. (Nota 4)

c. Propiedades, neto

Las propiedades están valorizadas al costo de adquisición menos las depreciaciones. (nota 10)

d. Activos dados en Fideicomiso

El 30 de Abril del 2002 se celebró la escritura de contrato de Fideicomiso Mercantil entre la compañía Industrial de Construcciones Luz Construluz en calidad de Fideicomitente y la Administradora de Fondos del Pacifico en calidad de Fiduciario.

e. Impuesto a la Renta

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas estarán sometidas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible. (Nota 12 y 13)

f. Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador, establece una apropiación obligatoria no menor del 10% de la utilidad neta anual, hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital pagado de la compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la compañía; pero puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas.

g. Reserva de Capital

Algunos efectos de la aplicación de la NEC 17 (Conversión de Estados Financieros para efectos de Aplicar Esquema de dolarización) fueron registrados originalmente en las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y reexpresión Monetaria; y luego los saldos de estas cuentas fueron transferidos a la cuenta Reserva de Capital, tal como lo estableció dicha norma.

El saldo acreedor de esta cuenta puede ser capitalizado en la parte que exceda a las pérdidas acumuladas no puede distribuirse como utilidades y puede compensar las pérdidas acumuladas.

h. Registros Contables y Unidad Monetaria

Los registros contables de la compañía se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

3. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2010, fue de 3,30%.

Los porcentajes de variación del Producto Interno Bruto PIB y la tasa de desempleo fueron preparados por el Banco Central del Ecuador, para el ejercicio económico del 2010, la variación del PIB es del 0,98% y la tasa de desempleo es del 6,10%

AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31	PORCENTAJE INFLACIÓN	TASA DE DESEMPLEO
2010	3,30	6,10
2009	3,71	7,90
2008	8,83	7,50
2007	2,32	6,34

4. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre de 2010, el detalle es el siguiente:

Caja	U.S. $	277.07
Bancos		49,432.27
TOTAL	U.S. $	49,709.34

5. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

El saldo al 31 de Diciembre del 2010, es el siguiente:

Clientes	U.S $	17,863.94
(menos) Provisión de cuentas incobrables		-9,231.80
TOTAL	U.S $	8,632.14

El movimiento de la provisión de cuentas incobrables al 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

Saldo inicial	U.S.$	9,231.80
Saldo final	U.S.$	9,231.80

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El saldo al 31 de Diciembre del 2010, es el siguiente:

Fideicomiso Construluz- Contifondos	U.S $	243.12
AKELAT S.A.		19,000.00
Anticipo de Impuesto a la Renta		65,665.15
TOTAL	U.S $	84,908.27

7. CUENTAS POR COBRAR COMPAÑIAS RELACIONADAS

El saldo de las cuenta por cobrar compañía relacionada, es el siguiente:

Consertinsa S.A.	a.)	U.S $	77,197.60
Grupquir S.A.	b.)		1,173,852.51
TOTAL		U.S $	1,251,050.11

a.) Préstamos concedidos en cuenta bancaria.

b.) Corresponde a venta efectuada por Construluz a Compañia Relacionada de Activos Fijos y alquiler de mobiliario.

8. PAGOS Y GASTOS ANTICIPADOS

Un resumen de los pagos y gastos anticipados al 31 de Diciembre del 2010, es el siguiente:

Crédito del impuesto a la renta (1%)		U.S $	1,506.68
Crédito del impuesto a la renta (8%)			15,284.18
IVA en Compras			6.00
Retencion en la fuente IVA	a)		504.00
Otros pagos anticipados	b)		3,632.70
TOTAL		U.S $	20,933.56

a.) Es saldo de Retenciones en la fuente IVA del mes de diciembre 2010.
b.) Corresponde a gastos por importaciones hechas de años anteriores.

9. INVERSIONES PERMANENTES

Un resumen de las Inversiones al 31 de Diciembre de 2010 es el siguiente:

INVERSIONES A LARGO PLAZO	NÚMERO ACCIONES	VALOR NOMINAL		VALOR TOTAL
ACCIONES				
Banco de Machala	15,409,387	1.00	U.S.$	15,409,387.00
Consertinsa S.A.	31,808	0.04		1,272.36
Planta Baja Torre Sur S.A.	799	1.00		799.00
TOTAL			U.S.$	15,411,458.36

10. PROPIEDADES, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010, fueron como sigue:

DETALLE	SALDO 31-dic-09	ADICIONES	AJUSTES	SALDO 31-dic-10
POR COSTO				
Terrenos	1.720,84	-	-	1.720,84
Edificios	3.533,81	-	-	3.533,81
Maquinarias y equipos	-	-	-	-
Instalaciones	-	-	-	-
Muebles y enseres	-	-	-	-
Equipos de oficina	-	-	-	-
Equipos de computación	-	-	-	-
Vehiculos	17.465,90	-	-17.465,90	-
Herramientas	-	-	-	-
Otros activos fijos	7.176,67	-	-	7.176,67
TOTAL	29.897,22	-	(17.465,90)	12.431,32
DEPRECIACION ACUMULADA				
Costo	25.797,50	893,76	(17.465,90)	9.225,36
TOTAL	4.099,72	(893,76)	-	3.205,96

Edificios se deprecia al 5%, maquinarias y equipos, instalaciones, muebles y enseres, equipos de oficina, herramientas, otros activos se deprecian al 10%, vehículos al 20%, equipos de computación al 33.33% anual, bajo el método de línea recta.

11. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar, a diciembre 31 del 2010 por clasificación principal, es como sigue:

Municipio de Guayaquil	U.S $	103,305.46	a)
Planta Baja Torre Sur		1,600.00	b)
Fideicomiso Consertinsa		10,000.00	b)
Varios		6,157.12	b)
TOTAL	U.S $	121,062.58	

a) Corresponde a pagos de contribuciones y patentes.
b) Préstamos.

12. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Un resumen de las cuentas por pagar, a diciembre 31 del 2010 por clasificación principal, es como sigue:

Esteban Quirola	U.S $	740,003.24	a)
TOTAL	U.S $	740,003.24	

13. ANTICIPOS DE CLIENTES

El saldo de los anticipos de clientes, al 31 de Diciembre del 2010, es el siguiente:

Anticipos de clientes	U.S. $	12,330.09

Son valores anticipados por clientes de los cuales a medida como se consuma el arriendo se iran enviando al ingreso.

14. IMPUESTOS POR PAGAR

El saldo de los impuestos por pagar por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

		SALDO 31/12/09	DEBE	HABER	SALDO 31/12/10
Impuesto al valor agregado	U.S.$	1,368.20	8,640.00	8,640.00	1,368.20
Retencion en la fuente IVA 70%		-	-	4.20	4.20
Retención fuente del 2%		-	0.48	0.48	-
Retención fuente del 10%		-	-	5.00	5.00
Impuestos por pagar varios		65,665.15	797.52	80,203.65	145,071.28
	U.S.$	67,033.35	9,438.00	88,853.33	146,448.68

15. CUENTAS POR PAGAR COMPAÑIAS RELACIONADAS

El saldo de las cuenta por pagar compañía relacionada, es el siguiente:

Consertinsa S.A. a.)	U.S $	1,802,806.20
TOTAL	U.S $	1,802,806.20

a.) Corresponde a valor pendiente de pago por la compra de inversiones del Banco de Machala a Consertinsa S.A.

16. IMPUESTO A LA RENTA

CONCILIACION DE IMPUESTOS

Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta	U.S.$	1,493,266.90
Menos:		
Dividendos percibidos exentos		1,540,939.00
PÉRDIDA	U.S.$	-47,672.10

Los registros contables de la compañía han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos hasta el ejercicio de 1997. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuestos a la renta de la compañía dentro de los tres años siguientes a partir de la fecha de presentación de la declaración.

Notas a los estados financieros

17. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2010, y la fecha del informe de los auditores independientes, 29 de Marzo del 2012, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

18. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S. A., no tienen trabajadores en relación de dependencia, y no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2010.

19. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la compañía, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con que trabajamos son de propiedad exclusiva de nuestra entidad.

20. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a éste informe.