

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ S.A. CONSTRULUZ

43348

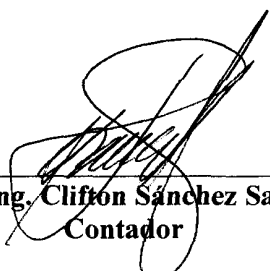
Guayaquil, Agosto del 2010.

Señores
Superintendencia de Compañías
Ciudad.-

De nuestra consideración:

Adjunto remitimos un original del Informe de Auditoria Externa correspondiente al ejercicio 2007 de nuestra empresa Industrial de Construcciones Luz S.A. CONSTRULUZ, efectuado por la C. P. A. Bélgica Cecilia Nájera Núñez, Auditora independiente RNAE No.439.

Atentamente,


Ing. Clifton Sanchez Santana
Contador



Exp. No.43348-1986

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S. A.

Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2007

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



C.P.A. BÉLGICA NAJERA NÚÑEZ
AUDITORA EXTERNA INDEPENDIENTE

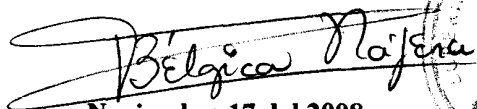
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

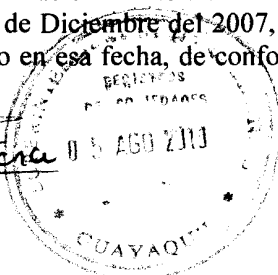
Hemos auditado el balance general que se adjunta de INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S.A., al 31 de Diciembre del 2007 y los correspondientes estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones incluidas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas ecuatorianas de contabilidad utilizadas y de las estimaciones significativas hechas por la administración, así como también, evaluar la presentación de los estados financieros en conjunto. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra 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 2007, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad descritas en la nota 2.



Noviembre 17 del 2008
RNAE No. 439



BELGICA NAJERA NUÑEZ
RNC No. 24594

AVDA. CARLOS LUIS PLAZA DAÑIN Y PEDRO J. MENÉNDEZ GILBERT
TELEFONO 2390195-2841546-097546271 CASILLA 09-01-6615 GUAYAQUIL - ECUADOR S. A.
e-mail belgica_najera@hotmail.es

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2007

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Efectivo en caja y bancos (notas 2 y 4) 95,411.58

CUENTAS POR COBRAR:

Cuentas por cobrar (nota 5) 488,243.12

Otras cuentas por cobrar (nota 6) 5,874.29

Compañías relacionadas (nota 7) 970,000.00

TOTAL 1,464,117.41

Pagos y gastos anticipados (nota 8) 11,572.34

TOTAL ACTIVO CORRIENTE 1,571,101.33

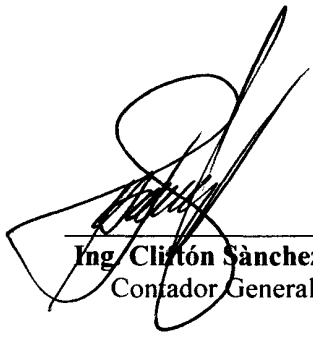
INVERSIONES PERMANENTES (nota 9) 11,365,352.36

PROPIEDADES, NETO (notas 2 y 10) 5,888.44

TOTAL ACTIVO 12,942,342.13

Ing. Victor Jurado S.
Gerente General

Ver notas a los estados financieros



Ing. Clinton Sánchez S.
Contador General

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2007

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE:

Cuentas por pagar (nota 11)	262,281.21
Anticipos de clientes (nota 12)	58,317.67
Impuestos por pagar (nota 2-13 y 16)	1,342.47

TOTAL PASIVO CORRIENTE	321,941.35
-------------------------------	-------------------

Compañías relacionadas (nota 14)	1,542,439.40
-----------------------------------	--------------

PASIVOS DIFERIDOS (nota 15)	1,052,078.10
------------------------------------	---------------------

TOTAL PASIVO	2,916,458.85
---------------------	---------------------

PATRIMONIO

Capital social	800.00
Aporte para Futuras Capitalizaciones	96,200.00
Reserva legal	314,137.76
Reserva de capital	211,521.80
Reserva Valuación	6,592,254.91
Resultados acumulados	1,758,910.35
Utilidad del ejercicio	1,052,058.46

TOTAL PATRIMONIO	10,025,883.28
-------------------------	----------------------

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	12,942,342.13
----------------------------------	----------------------

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

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2007

(Expresado en U.S. dólares)

INGRESOS NETOS	1,170,754.56
Menos:	
EGRESOS NETOS	87,090.33
UTILIDAD OPERACIONAL	1,083,664.23
OTROS INGRESOS	
Arriendos	72,000.00
Otras rentas	16,577.28
TOTAL	88,577.28
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	1,172,241.51
25% Impuesto a la renta (notas 2 y 16)	3,287.66
10% Reserva Legal (nota 2)	116,895.39
UTILIDAD DEL EJERCICIO	1,052,058.46

Ing. Victor Jurado S.
Gerente General

Ing. Clifton Sánchez S.
Contador General

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 2007

(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	197,242.37
Apropiación de la reserva, 2007	116,895.39
Saldo final	314,137.76

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	1,122,460.06
Utilidad del ejercicio, 2006	636,450.29
Saldo final	1,758,910.35

UTILIDAD DEL EJERCICIO

Impuesto a renta	1,172,241.51
Apropiación de la reserva legal	-3,287.66
Saldo final	-116,895.39
	1,052,058.46

TOTAL

10,025,893.28

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 2007

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA 1,172,241.51

AJUSTES POR:

Gastos que no constituyen desembolsos:

Depreciación de activos fijos	9,350.35
Amortización de otros activos	21,798.87
Utilidad en venta de activos fijos	-16,577.28
Dividendos ganados en acciones	-1,170,016.00

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO

16,797.45

Disminución en Cuentas por cobrar	2,200.26
Disminución en Cuentas por cobrar, compañías relacionadas	15,950.00
Disminución en Pagos y Gastos Anticipados	391.08
Aumento en Cuentas por Pagar	53,265.51
Disminución en Impuestos por Pagar	-1,723.29
Disminución en Anticipo de Clientes	-36,302.40

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES OPERATIVAS 50,578.61

FLUJOS DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

Aumento en inversiones permanentes -51,970.53

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION -51,970.53

DISMINUCION NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES -1,391.92

Efectivo y sus equivalentes al principio del período 96,803.50

Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 4) 95,411.58

Ing. Victor Jurado S.
Gerente General


Ing. Clinton Sánchez S.
Contador General

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

Los estados financieros han sido preparados en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico.

Todas las cifras presentadas en las notas a los estados financieros están expresadas en dólares de los Estados Unidos de Nortamerica.

La preparación de los estados financieros están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) involucra la preparación de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente e este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la administración.

b. Caja y Equivalentes de Efectivo

Incluye dinero efectivo y depósitos en bancos disponibles, neto de sobregiros bancario.

c. Propiedades, neto

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

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

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 Pacífico 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 SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. (nota 16)

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. 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.

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

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) en los tres últimos años, es como sigue:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Indice de Inflación anual</u>
2007	2.32%
2006	2.87%
2005	4.36%

4. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre de 2007, el detalle es el siguiente:

Caja	U.S. \$	277.07
Bancos		95,134.51
TOTAL	U.S. \$	<u>95,411.58</u>

5. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

El saldo al 31 de Diciembre del 2007, es el siguiente:

Clientes	U.S \$	497,474.92
(menos) Provisión de cuentas incobrables		<u>-9,231.80</u>
TOTAL	U.S \$	<u>488,243.12</u>

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

El movimiento de la provisión de cuentas incobrables al 31 de Diciembre del 2007, es como sigue:

Saldo inicial	U.S.\$	<u>9,231.80</u>
Saldo final	U.S.\$	<u>9,231.80</u>

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El saldo al 31 de Diciembre del 2007, es el siguiente:

Fideicomiso Construluz- Contifondos	U.S \$	1,029.00
Varios Deudores		<u>4,845.29</u>
TOTAL	U.S \$	<u>5,874.29</u>

7. CUENTAS POR COBRAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS

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

Grupquir S.A.	U.S \$	<u>970,000.00</u>
TOTAL	U.S \$	<u>970,000.00</u>

Corresponde a venta efectuada por Construluz a Compañía Relacionada de Activos Fijos

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

8. PAGOS Y GASTOS ANTICIPADOS

Un resumen de los pagos y gastos anticipados al 31 de Diciembre del 2007, es el siguiente:

Crédito del Impuesto a la Renta a)	U.S \$	1,572.34
Otros pagos anticipados		10,000.00
TOTAL	U.S \$	<u>11,572.34</u>

a.) Corresponde a retenciones en la fuente a favor hechas por ventas.

9. INVERSIONES PERMANENTES

Un resumen de las Inversiones al 31 de Diciembre de 2007 es el siguiente:

<u>INVERSIONES A LARGO PLAZO</u>	<u>NUMERO ACCIONES</u>	<u>VALOR NOMINAL</u>	<u>VALOR TOTAL</u>
<u>ACCIONES</u>			
Banco de Machala	11,351,581	1.00 U.S.\$	11,351,581.00
Consertinsa S.A.	31,808	0.04	1,272.36
Planta Baja Torre Sur S.A.	799	1.00	799.00
Edimpres S.A. (Diario Hoy)	2,925,000	0.004	<u>11,700.00</u>
TOTAL		U.S.\$	<u>11,365,352.36</u>

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

10. PROPIEDADES, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2007, fueron como sigue:

<u>COSTO</u>	<u>SALDOS</u> <u>31-12-06</u>	<u>ADICION</u>	<u>VENTAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31-12-07</u>
Edificios	805,432.38		801,898.57	3,533.81
Terrenos	2,099.36		378.52	1,720.84
Vehículos	17,465.90		-	17,465.90
Muebles y enseres	251,114.53		251,114.53	-
Equipos de computación	34,832.81		32,466.92	2,365.89
Otros	7,176.67		-	7,176.67
Otros activos tangibles	14,005.06		14,005.06	-
	1,132,126.71		1,099,863.60	32,263.11
<u>DEPRECIACIÓN</u>				
Edificios	82,650.32	3,143.77	83,497.68	2,296.41
Vehículos	15,365.84	2,100.06	-	17,465.90
Muebles y enseres	50,223.12	2,092.63	52,315.75	-
Equipos de computación	23,616.22	1,296.17	22,546.50	2,365.89
Otros	3,528.75	717.72	-	4,246.47
	175,384.25	9,350.35	158,359.93	26,374.67
PROPIEDADES NETO	956,742.46	-9,350.35	941,503.67	5,888.44

Edificios, se deprecian al 5% anual, muebles y enseres al 10% anual, y vehículos al 20% anual, y equipos de computación al 33% anual, bajo el método de línea recta.

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

11. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar, a diciembre 31 del 2007 por clasificación principal, es como sigue:

Esteban Quirola Lojas	U.S \$	168,113.26
Dr. Mario Canessa Oneto		32,819.30
Intereses por pagar accionistas		24,337.01
Municipio de Guayaquil		15,399.73
Varios		<u>21,611.91</u>
TOTAL	U.S \$	<u>262,281.21</u>

12. ANTICIPOS DE CLIENTES

El saldo de los anticipos de clientes, al 31 de Diciembre del 2007, es el siguiente:

Anticipos de clientes	U.S. \$	<u>58,317.67</u>
-----------------------	---------	------------------

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

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

13. IMPUESTOS POR PAGAR

El saldo de los impuestos por pagar por el año terminado el 31 de Diciembre del 2007, es como sigue:

		SALDO 31/12/06	DEBE	HABER	SALDO 31/12/07
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	2,462.77	16,721.93	15,410.32	1,151.16
Retención fuente del 1% - 5%		390.61	438.89	48.28	-
Retención fuente del 8%		-	-	191.31	191.31
Impuesto a la renta		-	4,122.97	4,122.97	-
Otros impuestos por pagar		212.38	212.38	-	-
	U.S.\$	<u>3,065.76</u>	<u>21,496.17</u>	<u>19,772.88</u>	<u>1,342.47</u>

14. CUENTAS POR PAGAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS

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

Consertinsa S.A.	U.S \$	<u>1,542,439.40</u>
TOTAL	U.S \$	<u>1,542,439.40</u>

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

15. DEUDA A LARGO PLAZO

Los pasivos diferidos al 31 de Diciembre del 2007, es el siguiente:

Union Planters		1,000.000.00
Intereses por Pagar		<u>52,078.10</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>1,052,078.10</u>

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

16. IMPUESTO A LA RENTA

CONCILIACION DE IMPUESTOS

Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta	U.S.\$	1,172,241.51
Menos:		
Dividendos percibidos exentos		1,170,016.00
Más:		
Ajustes por gastos no deducibles		<u>10,925.11</u>
Utilidad gravable		13,150.62
Porcentaje de impuesto a la renta		<u>25%</u>
Impuesto a la renta causado	U.S.\$	<u>3,287.66</u>

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.

17. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2007, y la fecha del informe de los auditores independientes, 17 de Noviembre del 2008, 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.

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S. A.

Notas a los estados financieros

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 2007.

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.