

**CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

## **ÍNDICE**

Informe de los auditores independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujo de Efectivo

Notas a los estados financieros

## **SECCION II**

Procedimientos para la revisión por parte del auditor externo de las medidas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.

### **Siglas utilizadas**

|          |   |                                                   |
|----------|---|---------------------------------------------------|
| Compañía | - | CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.                  |
| NIIF     | - | Normas Internacionales de Información Financiera  |
| CINIIF   | - | Interpretaciones de las NIIF                      |
| NIC      | - | Normas Internacionales de Contabilidad            |
| SIC      | - | Interpretaciones de las NIC                       |
| PCGA     | - | Principios contables de general aceptación        |
| NEC      | - | Normas Ecuatorianas de Contabilidad               |
| IASB     | - | Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad |
| US/.     | - | Dólares estadounidenses                           |



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de

**CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.**

6 de julio de 2015

### Estados financieros Auditados

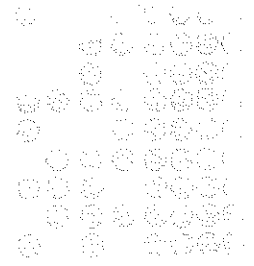
1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA., al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados y hemos emitido nuestro informe con fecha 15 de julio de 2014, el mismo que contiene una opinión sin salvedades.

### Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros.

2. La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; la selección y aplicación de políticas de contabilidad apropiadas; y, la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

### Responsabilidad del auditor independiente

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las que requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentados en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



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

Opinión del auditor independiente

5. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2014 y los resultados integrales de sus operaciones, los cambios en el patrimonio, y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

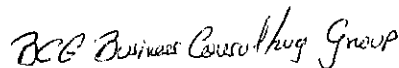
Énfasis en Asuntos

6. Sin modificar nuestra opinión dirigimos nuestra atención a

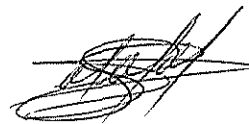
Como se menciona en la Nota 15 a los estados financieros, la compañía tiene cuentas por pagar a su compañía relacionada, Desbancos y Desalojos Salazar Cadena S.A. las mismas que no generan intereses, ni se ha reconocido interés implícitos en los años 2013 y 2014 como lo requieren las NIFF, por cuanto los socios han decidido entregar un bien inmueble que cubra el valor total de la deuda. Esta decisión fue tomada en el año 2013, se espera que la instrumentación de las operaciones sea realice en el año 2015

Informe de cumplimiento tributario

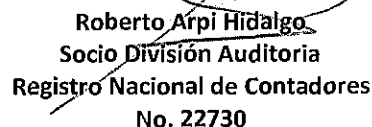
7. Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.



**BCG Business Consulting Group**  
del Ecuador Cía. Ltda.  
Registro Nacional de Auditores  
Externos No. SC.RNAE-376



**M.B.A. Jefferson Galarza Salazar**  
Socio División de Auditoría  
Registro Nacional de Contadores  
No.25987-(apoderado)



**Roberto Arpi Hidalgo**  
Socio División Auditoría  
Registro Nacional de Contadores  
No. 22730

CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.  
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013  
(Expresado en dólares estadounidenses)

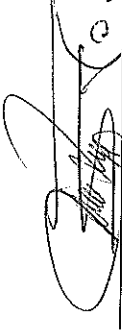
|                                                 |    | Al 31 de Diciembre del: |           |
|-------------------------------------------------|----|-------------------------|-----------|
| Nota:                                           |    | 2.014                   | 2.013     |
| <b>ACTIVO</b>                                   |    |                         |           |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                         |    |                         |           |
| Efectivo y equivalentes                         | 4  | 4,990                   | 142,808   |
| Deudores comerciales                            | 5  | -                       | 9,340     |
| Otras cuentas por cobrar                        | 6  | 37,068                  | 17,503    |
| Activos por impuestos corrientes                | 7  | -                       | -         |
| Activos no corrientes disponibles para la venta | 8  | -                       | 1,236,823 |
| <b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>                   |    | 42,058                  | 1,406,474 |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                      |    |                         |           |
| Propiedad planta y equipo                       | 9  | 2,675,535               | 1,148,113 |
| Activos por Impuestos diferidos                 |    | 1,946                   | 2,182     |
| Cuentas por cobrar largo plazo                  | 10 | 195,031                 | 189,441   |
| Otros activos                                   |    | -                       | 838       |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                            |    | 2,914,569               | 2,747,048 |

CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.  
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013  
(Expresado en dólares estadounidenses)

|                                          |                                              | Al 31 de diciembre del: |           |           |
|------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------|-----------|-----------|
|                                          |                                              | 2,014                   | 2,013     |           |
| <b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>               |                                              |                         |           |           |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                  |                                              |                         |           |           |
|                                          | Obligaciones financieras                     | 11                      | 1,542     | 6,552     |
|                                          | Cuentas por pagar comerciales                | 12                      | 1,350     | 196       |
|                                          | Otras cuentas por pagar                      | 13                      | 195,171   | 196,607   |
|                                          | Obligaciones laborales                       | 14                      | 6,393     | 9,573     |
|                                          | Pasivos por impuestos corrientes             | 15                      | 14,707    |           |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                      |                                              |                         | 219,163   | 212,928   |
| <b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>              |                                              |                         |           |           |
|                                          | Deudas con partes relacionadas a largo plazo | 16                      | 1,078,852 | 1,008,680 |
|                                          | Beneficios laborales largo plazo             | 17                      | 10,660    | 11,014    |
|                                          | Otros pasivos a largo plazo                  |                         | 22,286    | 24,886    |
| <b>PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)</b> |                                              |                         | 1,583,608 | 1,489,540 |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>         |                                              |                         | 2,914,569 | 2,747,048 |



Juan Terán  
Gerente General

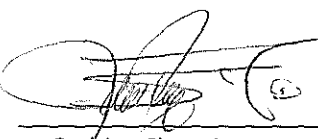


Rodrigo Chuquimarca  
Contador General

**CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

|                                                 | <u>2014</u>  | <u>2013</u> |
|-------------------------------------------------|--------------|-------------|
| Ingresos por arrendamientos                     | 20 117.134   | 122.168     |
| Utilidad bruta                                  | 117.134      | 122.168     |
| Costos operativos                               | 21 (158.295) | (146.097)   |
| Gastos Administrativos                          | -            | -           |
| Utilidad operativa                              | (41.160)     | (23.929)    |
| Otros ingresos                                  | 4.280        | 19.214      |
| Otros egresos                                   | (1.108)      | (1.503)     |
| Utilidad antes de impuestos sobre las ganancias | (37.989)     | (6.218)     |
| Participación laboral                           | -            | -           |
| Impuesto a la renta                             | (14.707)     | (13.766)    |
| Utilidad (Pérdida) neta integral total          | (52.695)     | (19.984)    |

  
 Juan Terán  
 Gerente General

  
 Rodrigo Chuquimarca  
 Contador General

CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.  
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013  
(Expresado en dólares estadounidenses)

SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2013

Compensación de cuentas pérdidas acumuladas  
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales  
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

Aumento (disminución) de capital social  
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

| Capital<br>asignado | Superavit por<br>valuación de<br>activos fijos | Resultados<br>del año | Total<br>patrimonio<br>neto |
|---------------------|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| 100.000             | 1.409.524                                      | (11.638)              | 1.497.886                   |
|                     |                                                | 11.638                | 11.638                      |
|                     | (302.160)                                      | 302.160               | -                           |
|                     |                                                | (19.984)              | (19.984)                    |
| 100.000             | 1.107.364                                      | 282.176               | 1.489.540                   |
| 147.000             |                                                | (52.932)              | 147.000                     |
| 247.000             | 1.107.364                                      | 229.244               | 1.583.608                   |

  
Rodrigo Chuquimarca  
Contador General

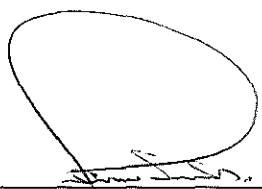
  
Juan Terán  
Gerente General

**CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

|                                                                                      | <u>2.014</u>        | <u>2.013</u>          |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>                            |                     |                       |
| Efectivo procedente de clientes                                                      | 126.474             | 123.940               |
| Efectivo pagado a proveedores                                                        | (50.454)            | (89.071)              |
| Efectivo pagado por obligaciones laborales                                           | (101.252)           | (73.242)              |
| Efectivo pagado por intereses                                                        | (1.108)             | (1.503)               |
| Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos                              | (2.747)             | 19.214                |
| <b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación</b>      | <b>(29.087)</b>     | <b>(20.662)</b>       |
| <b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>                            |                     |                       |
| Efectivo utilizado para la compra de activos fijos                                   | (320.894)           | (56.575)              |
| Efectivo utilizado para la compra de activos diferidos                               | -                   | (545)                 |
| Otras entradas y salidas de efectivo                                                 | -                   | -                     |
| <b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión</b>      | <b>(320.894)</b>    | <b>(57.120)</b>       |
| <b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>                       |                     |                       |
| Efectivo procedente de obligaciones con compañías relacionadas largo plazo           | 65.162              | 207.310               |
| Efectivo recibido por incrementos de capital social                                  | 147.000             | -                     |
| Ajustes a resultados acumulados                                                      | -                   | 11.638                |
| <b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento</b> | <b>212.162</b>      | <b>218.948</b>        |
| <b>Flujos de efectivo netos del año</b>                                              | <b>(137.818)</b>    | <b>141.166</b>        |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>                         | <b>142.808</b>      | <b>1.642</b>          |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año</b>                            | <b><u>4.990</u></b> | <b><u>142.808</u></b> |

**CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

|                                                                                              | <u>2.014</u>    | <u>2.013</u>    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>                                    |                 |                 |
| Resultados del año                                                                           | (37.989)        | (6.218)         |
| <b>Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:</b> |                 |                 |
| Depreciación de activos fijos                                                                | 30.295          | 10.825          |
| Impuesto a la renta del año                                                                  | (14.706)        | (13.766)        |
| Variaciones en el impuesto a la renta diferido                                               |                 |                 |
| Provisión para jubilación patronal                                                           | -               | 3.067           |
| <b>Cambios en activos y pasivos:</b>                                                         |                 |                 |
| Cuentas por cobrar comerciales                                                               | (14.978)        | (95)            |
| Gastos pagados por anticipado                                                                | -               | (2.228)         |
| Cuentas por pagar comerciales                                                                | 8.291           | (12.783)        |
| Obligaciones laborales                                                                       | -               | 536             |
| <b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación</b>              | <u>(29.087)</u> | <u>(20.662)</u> |



Juan Terán  
Gerente General



Rodrigo Chuquimarca  
Contador General

**CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.-**

La compañía fue constituida el 28 de julio de 1992, bajo la denominación social de CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA., mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 30 de septiembre de 1992.

El objeto social de la compañía consiste en la planificación, construcción y comercialización de casas unifamiliares, multifamiliares, conjuntos residenciales, programas de vivienda, edificios, contratos comerciales, ya sea en forma directa o a través de contratistas. Podrá así mismo dedicarse a la importación, distribución y venta de materiales de construcción, acabados y toda clase de accesorios necesarios para esta actividad, como modulares, suministros eléctricos, sanitarios, cerraduras.

Con fecha 5 de marzo del 2012, se amplió su objeto social en la actividad de la realización de trabajos de desbanque, movimiento de tierras con palas mecánicas y volquetas, servicios de rodillos lastrados y afirmados.

Durante el año 2013, la Junta de Socios tomó la decisión de entregar en dación de pago ciertos bienes a la empresa Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A, con lo que se cubrirá la totalidad de la deuda existente. Durante el año 2015 se debe terminar de instrumentar esta operación.

**1.2 Domicilio principal.-**

El domicilio principal de la compañía está en la ciudad de Quito, en la Av. 6 de diciembre No. 9156 y José Barreiro.

**2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF.-**

Los estados financieros de la Compañía fueron preparados y presentados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Las NIIF utilizadas en la preparación de estos estados financieros corresponden a la última versión vigente, traducida oficialmente al idioma castellano por el IASB.

La compañía de acuerdo a lo establecido en la NIC 21 "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera" ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la compañía es el mercado ecuatoriano cuya moneda de curso local y de unidad de cuenta es el dólar estadounidense. Por lo tanto las transacciones en otras divisas distintas al dólar de los Estados Unidos de América se consideran moneda extranjera.

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norte América, que constituye la moneda funcional de la Compañía.

## **2.2 Juicios y estimaciones de la gerencia**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el cual las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2014, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

## **2.3 Efectivo y equivalentes.-**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

## **2.4 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los intereses implícitos se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio es de 30 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas. Las otras cuentas por cobrar de dudosa recuperación son reconocidas directamente como pérdidas del periodo contable en que se conocen.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

## **2.5 Activos no corrientes disponibles para la venta**

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros se espera que sea recuperable a través de una operación de venta y no mediante el uso continuo del activo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo está disponible para la venta inmediata en su estado actual

Los activos no corrientes disponibles para la venta se miden al menor entre su valor en libros y el valor razonable menos los gastos asociados a su disposición.

Durante el año 2014, la Administración de la compañía decidió reclasificar a Propiedades y Equipo. Los socios de la compañía han ratificado la decisión de entregar estos bienes a su compañía relacionada Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A., para cancelar la obligación existente.

## **2.6 Propiedades y equipo.-**

### **a) Medición inicial.-**

Las partidas de propiedades y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de la propiedad y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un período sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

### **b) Medición posterior al reconocimiento inicial – modelo de costo.-**

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo, se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

### **c) Depreciación.-**

El costo de las propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipo y las vidas útiles promedio (según estimación) usadas en el cálculo de la depreciación:

| <b><u>Activo:</u></b> | <b><u>Vidas Útiles (en años)</u></b> |
|-----------------------|--------------------------------------|
|                       | <b><u>2014</u></b>                   |
| Edificios             | 54                                   |
| Galpones              | 43                                   |

La vida útil corresponde a un promedio de los años determinado para cada uno de los inmuebles

### **d) Disposición de propiedades y equipo.-**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de las propiedades y equipos es reconocida en los resultados del período que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

## **2.7 Deterioro del valor de los activos.-**

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro, así como para los activos intangibles con vida útil no definida, se calcula el importe recuperable del activo evaluado con el fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros.

Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

## **2.8 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, cuentas por pagar relacionadas son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los intereses implícitos se reconocen como egresos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. Durante el año la Compañía no ha reconocido interés implícito por cuanto se entregaran bienes en dación de pago cancelando estas obligaciones. El período de crédito promedio para el pago a proveedores es de 60 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

## **2.9 Obligaciones laborales**

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios proporcionados por la Compañía comprenden:

- a) Beneficios a corto plazo.-

Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del período en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios a corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles por los trabajadores.

b) Beneficios post-empleo.-

Son beneficios post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

1. Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente, la cual establece que los empleadores deberán pagar al IESS el 12,15% de las remuneraciones mensuales percibidas por los empleados durante el período que se informa.

2. Planes de beneficios definidos

2.1.- Jubilación patronal.- el costo de tales beneficios fueron determinados utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales efectuadas por peritos independientes, realizadas al final de cada período sobre el que se informa. Las ganancias o pérdidas actuariales, así como los costos por servicios pasados fueron reconocidas de manera inmediata. Las obligaciones por concepto de beneficios por retiro reconocidas en el estado de situación financiera representan el valor actual de la obligación por beneficios definidos, ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales, así como por los costos de servicios pasados antes mencionados.

c) Beneficios por terminación.-

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del período que se informa cuando se pagan.

**2.10 Impuestos diferidos**

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

- Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles.
- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el

que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el período en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado.

## **2.11 Impuestos corrientes.-**

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del período que se informa; estas partidas se muestran en el balance general como activos y pasivos por impuestos corrientes.

### **a) Activos por impuestos corrientes**

Los activos por impuestos corrientes corresponden a retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía.

#### **1) Retenciones en la fuente:**

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el período que se informa y en períodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del período que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

#### **2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta**

A partir del 2010, los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0,4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- El 0,4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0,2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0,2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones establecidas en el Código de la Producción.

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el período que se informa.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Cálculo del impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del período fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo período. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Gastos no deducibles, y, 2) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2014 y 2013, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 22%; esta tarifa se reduce al 12%, para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 períodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

Con fecha 29 de diciembre del 2010 se promulgó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que establece entre otros aspectos importantes, las siguientes reformas tributarias:

- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.
- Creación del salario digno.
- Reducción de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades al 24%, 23% y 22% para los ejercicios fiscales 2011, 2012 y 2013 en adelante, respectivamente.

3) Cálculo del pasivo por impuesto corriente

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el período fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo

pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta.

Para los años 2014 y 2013, el impuesto a la renta reconocido en los resultados del período que se informa fue establecido con base en el valor determinado como anticipo mínimo.

#### **2.12 Provisiones y contingencias**

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita, resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para pagar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera a futuro, a la tasa antes del impuesto, que refleja la evaluación actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo, y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como gasto financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de estas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonables posibles, cuya existencia será confirmada, por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad, de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

La compañía no ha reconocido ingresos, ganancias, o activos contingentes.

#### **2.13 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias.-**

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos por servicios son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad
- b) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción
- c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y
- d) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad

#### **2.14 Costos y gastos**

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen. Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos.

#### **2.15 Superávit por valuación**

El saldo acreedor de esta reserva no podrá ser capitalizado y se presenta neto de los impuestos diferidos que originan. De acuerdo con la "NIC-1: Presentación de estados financieros" los cambios en la Reserva por valuación pueden transferirse a resultados acumulados en periodos posteriores a medida que se utiliza el activo o cuando el activo se dé de baja.

#### **2.16 Resultados acumulados**

Los resultados acumulados al cierre del período que se informa incluyen:

##### **a) Resultados acumulados a libre disposición**

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2010 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2011 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

##### **b) Resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez**

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los estados financieros de la Compañía de conformidad con lo mencionado en la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez".

#### **2.17 Activos financieros.-**

Los activos financieros identificados en los estados financieros son:

1. Efectivo y equivalentes
2. Deudores comerciales
3. Otras cuentas por cobrar

##### **a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento**

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

Los activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

##### **b) Clasificación de activos financieros.-**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente préstamos y cuentas por cobrar.

c) Préstamos y cuentas por cobrar:

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen el efectivo disponible, los deudores comerciales y las otras cuentas por cobrar. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

d) Deterioro de activos financieros al costo amortizado.-

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados por deterioro con base en las políticas contables mencionadas anteriormente

El importe en libros de los activos financieros se reducen directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión para cuentas incobrables. Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

e) Baja en cuentas de un activo financiero.-

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

## 2.18 Pasivos financieros.-

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros identificados en los estados financieros son:

1. Obligaciones financieras
2. Cuentas por pagar comerciales

- 3. Otras cuentas por pagar
- 4. Obligaciones a largo plazo.

a) Reconocimiento inicial.-

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros medidos al costo amortizado. Estos pasivos se reconocen inicialmente a su costo más los costos que se hayan incurrido en la transacción.

La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

b) Medición posterior.-

Después del reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

c) Baja en cuentas de un pasivo financiero.-

Se dan de baja los pasivos financieros cuando expiran, cancelan o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía.

d) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

**2.19 Nuevas NIIF que serán adoptadas por la Compañía en los próximos años.-**

No hay NIIF o interpretaciones CINIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio financiero que comienza a partir de 1 de enero de 2015 que se hayan adoptado anticipadamente o que se espere que tengan un efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones han sido publicadas pero que todavía no han entrado en vigor su aplicación es obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación

| NORMA            | TEMA                                                                                                                        | APLICACIÓN |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| NIFF 11          | Enmienda relativa a la adquisición de una participación en una operación conjunta                                           | Enero 2016 |
| NIC 16 y 38      | Enmiendas relacionadas con los métodos de depreciación                                                                      | Enero 2016 |
| NIC 16 y 41      | Enmiendas a relacionadas con las plantas portadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro Propiedad Planta y Equipo | Enero 2016 |
| NIFF 10 y NIC 28 | Enmiendas relacionadas con la venta o aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto               | Enero 2016 |
| NIC 27           | Enmienda que trata la inclusión del método de valor pronominal proporcional para la valoración de inversiones               | Enero 2016 |
| NIFF 9           | Publicación de la Norma Instrumentos Financieros versión completa                                                           | Enero 2018 |

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones 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. Los estimados y presunciones asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el período de la revisión y en períodos futuros.

### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

#### Composición de saldos:

|              | <u>Al 31 de diciembre del</u> |                |
|--------------|-------------------------------|----------------|
|              | <u>2014</u>                   | <u>2013</u>    |
| Bancos       | 4.990                         | 142.808        |
| <b>TOTAL</b> | <b>4.990</b>                  | <b>142.808</b> |

### 5. DEUDORES COMERCIALES

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales se detalla a continuación:

Composición de saldos:

|                         | <u>Al 31 de diciembre del</u> |             |
|-------------------------|-------------------------------|-------------|
|                         | <u>2014</u>                   | <u>2013</u> |
| Cientes no relacionados | -                             | 9.340       |
| TOTAL                   | -                             | 9.340       |

**6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de las otras cuentas por cobrar se detalla a continuación:

Composición de saldos:

|                                                    | <u>Al 31 de diciembre del</u> |             |
|----------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|
|                                                    | <u>2014</u>                   | <u>2013</u> |
| Anticipos a proveedores                            | 3.500                         | -           |
| Impuesto al valor agregado - compras - retenciones | 32.590                        | 15.731      |
| Depositos en garantía                              | 838                           | -           |
| Creditos al Personal                               | 140                           | 1.772       |
| TOTAL                                              | 37.068                        | 17.503      |

**7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Los activos por impuestos corrientes corresponden a retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía.

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el período que se informa y en períodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del período que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

Estas retenciones son compensadas con el impuesto a pagar resultante en cada ejercicio económico

**8. ACTIVOS NO CORRIENTES DISPONIBLES PARA LA VENTA**

Un resumen de los activos mantenidos para la venta se resume a continuación

Composición de saldos:

|              | <u>Al 31 de diciembre del</u> |                  |
|--------------|-------------------------------|------------------|
|              | <u>2014</u>                   | <u>2013</u>      |
| Terreno      | -                             | 416.160          |
| Edificio     | -                             | 820.663          |
| <b>TOTAL</b> | <b>-</b>                      | <b>1.236.823</b> |

La compañía, es propietaria de un bien inmueble ubicado en la Av. Diego de Vásquez y Pedro de la Mata, el mismo que será entregado a Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A. como parte de pago de las cuentas por pagar existentes. Esta operación ha sido aprobada por la Junta General de Socios, y se espera que para el año 2014 haya sido instrumentada esta operación.

Durante el año 2014, la Administración de la compañía, reclasificó los inmuebles a la cuenta Propiedades y Equipo. Los socios de la compañía han ratificado la intención de entregar estos bienes como pago de la deuda existente con su compañía relacionada Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A., lo cual debe realizarse durante el año 2015.

**9. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

Un detalle de las propiedades y equipo se resume a continuación:

Composición de saldos:

|                            | <u>Al 31 de diciembre del</u> |                  |
|----------------------------|-------------------------------|------------------|
|                            | <u>2014</u>                   | <u>2013</u>      |
| Terrenos                   | 1.284.881                     | 868.721          |
| Edificios                  | 1.203.870                     | 194.211          |
| Galpones                   | 101.561                       | 101.561          |
| Maquinaria y equipo        | 3.304                         | -                |
| Rodados                    | 134.919                       | 1.919            |
| <b>TOTAL</b>               | <b>2.728.534</b>              | <b>1.166.412</b> |
| <br>Depreciacion acumulada | <br>(53.000)                  | <br>(18.299)     |
|                            | <b>2.675.535</b>              | <b>1.148.113</b> |

El movimiento del año a continuación

Composición de saldos:

|                                                     | <u>Al 31 de diciembre del</u> |             |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|
|                                                     | <u>2014</u>                   | <u>2013</u> |
| Saldo inicial                                       | 1,148,113                     | 2,339,186   |
| Adiciones y retiros (netos)                         | 320,894                       | (1,180,248) |
| Transferencias de activos disponibles para la venta | 1,236,823                     | 0           |
| Depreciación del año                                | (30,295)                      | (10,825)    |
| Saldo final                                         | 2,675,535                     | 1,148,113   |

**10. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO**

Un resumen de las cuentas por cobrar largo plazo se detallan a continuación

Composición de saldos:

|                                     | <u>Al 31 de diciembre del</u> |             |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------|
|                                     | <u>2014</u>                   | <u>2013</u> |
| Cuenta por Cobrar Relacionada       | 213.773                       | 208.183     |
| TOTAL                               | 213.773                       | 208.183     |
| Provision NIIFS deudores varios L/P | (18.742)                      | (18.742)    |
|                                     | 195.031                       | 189.441     |

Corresponde a cuentas por cobrar a compañía relacionada, sobre las cuales no existe determinado fechas de vencimiento ni tasas de interés establecido.

**11. OBLIGACIONES FINANCIERAS**

El detalle de Obligaciones financieras, a corto plazo se presenta a continuación:

Composición de saldos:

|                               | <u>Al 31 de diciembre del</u> |             |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------|
|                               | <u>2014</u>                   | <u>2013</u> |
| <u>Bancos locales:</u>        |                               |             |
| Tarjetas de Crédito por pagar | 1.542                         | 6.552       |
| Saldo final                   | 1.542                         | 6.552       |

## 12. DOCUMENTOS POR PAGAR COMERCIALES

Un detalle de los documentos por pagar comerciales se resume a continuación:

### Composición:

|                     | Al 31 de diciembre del |             |
|---------------------|------------------------|-------------|
|                     | <u>2014</u>            | <u>2013</u> |
| Proveedores locales | 1.350                  | 196         |
| TOTAL               | 1.350                  | 196         |

## 13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Se detalla a continuación el detalle de otras cuentas por pagar

### Composición saldos:

|                                     | Al 31 de diciembre del |             |
|-------------------------------------|------------------------|-------------|
|                                     | <u>2014</u>            | <u>2013</u> |
| Partes Relacionadas                 | 193.840                | 193.840     |
| Retenciones en la fuente            | -                      | 2.767       |
| Impuesto al valor agregado - ventas | 16.038                 | -           |
| TOTAL                               | 209.877                | 196.607     |

## 14. OBLIGACIONES LABORALES

Un detalle de las obligaciones laborales se resume a continuación:

### Composición

|                    | Al 31 de diciembre del |             |
|--------------------|------------------------|-------------|
|                    | <u>2014</u>            | <u>2013</u> |
| Beneficios legales | 4.406                  | 6.922       |
| Seguridad social   | 1.987                  | 2.651       |
| TOTAL              | 6.393                  | 9.573       |

## 15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

### a) Situación fiscal –

La administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta). Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2014, 2013 y 2012 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

**b) Pasivos por impuestos corrientes**

El pasivo por impuestos corrientes es el impuesto mínimo, para el año 2014 asciende a US\$ 14.943, reconocidos en los resultados del año

Un resumen de la conciliación tributaria a continuación:

| <u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>                   | <u>2014</u>   |
|---------------------------------------------------------------|---------------|
| Utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta | (37.989)      |
| (+) Gastos deducibles en este periodo fiscal                  | 4.462         |
| Base imponible                                                | (33.527)      |
| Anticipo determinado                                          | 14.707        |
| (-) Retenciones en la fuente en el ejercicio fiscal           | (8.908)       |
| <b>Pasivo por impuesto corriente</b>                          | <b>14.707</b> |

**16. DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS A LARGO PLAZO**

Un resumen de las cuentas por pagar con compañías relacionadas se detalla a continuación:

| <u>Composición:</u>                | <u>Al 31 de diciembre del</u> |                  |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------|
|                                    | <u>2014</u>                   | <u>2013</u>      |
| D&D Salazar Cadena S.A.            | 1,213,144                     | 1,142,972        |
| (-) Provisión Intereses Implícitos | (134,292)                     | (134,292)        |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>1,078,852</b>              | <b>1,008,680</b> |

Los socios de la compañía durante el año 2013 tomaron la decisión de entregar bienes inmuebles, para cancelar esta obligación. Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros no se ha instrumentado

está operación, La administración de la de compañía está realizando los trámites pertinentes a fin de cumplir con la decisión de los socios.

## 17. BENEFICIOS LABORALES A LARGO PLAZO

Un detalle de los beneficios laborales a largo plazo se resume a continuación:

| <u>Composición</u>                       | <u>Al 31 de diciembre del</u> |             |
|------------------------------------------|-------------------------------|-------------|
|                                          | <u>2014</u>                   | <u>2013</u> |
| Jubilación Patronal                      | 10.660                        | 11.014      |
| Total beneficios laborales a largo plazo | 10.660                        | 11.014      |

El movimiento de la cuenta se detalla a continuación:

|                                          |              |
|------------------------------------------|--------------|
| <u>Movimientos del año:</u>              | <u>2.014</u> |
| <u>Jubilación Patronal</u>               |              |
| Saldo inicial                            | 11.014       |
| Ganancias (pérdidas) Actuariales         | (354)        |
| Saldo final                              | 10.660       |
| Total beneficios laborales a largo plazo | 10.660       |

## 18. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro. Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

- 1) Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta,
- 2) Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados
- 3) Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros
- 4) Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- 5) Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

### a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La compañía presenta una cartera de 30 días, adicionalmente la compañía trabaja bajo contratos con montos y fechas de plazo establecida. Las políticas adoptadas por la Administración de la compañía han permitido que la cartera sea sana, sin problemas de incobrabilidad.

**b) Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de la Compañía de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

Los resultados obtenidos por la Compañía durante los años 2014 y 2013 no han permitido que sus activos financieros superen sus pasivos financieros; por lo tanto, la compañía ha recurrido a préstamos con sus accionistas y compañías relacionadas. La administración está tomando las acciones para generar más líneas de negocios que permitan generar ingresos, que cubran las necesidades de liquidez

**c) Riesgo de capital**

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos propios y por préstamos de sus accionistas.

**19. CAPITAL SOCIAL**

Composición de saldos:

|                  | <u>Al 31 de diciembre del</u> |             |
|------------------|-------------------------------|-------------|
|                  | <u>2014</u>                   | <u>2013</u> |
| Capital suscrito | 247.000                       | 100.000     |
| Saldo final      | 247.000                       | 100.000     |

**20. INGRESOS - COMPOSICIÓN**

A continuación se muestra un detalle de la composición de los ingresos de la Compañía:

Composición de saldos:

|                           | <u>Al 31 de diciembre del</u> |             |
|---------------------------|-------------------------------|-------------|
|                           | <u>2014</u>                   | <u>2013</u> |
| Ventas por arrendamientos | 117.134                       | 122.168     |
| Saldo final               | 117.134                       | 122.168     |

**21. GASTOS OPERATIVOS – COMPOSICIÓN**

A continuación se muestra un detalle de la composición de los gastos operativos de la Compañía establecido con base a la naturaleza del gasto

Composición de saldos:

|                                                  | <u>Al 31 de diciembre del</u> |             |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|
|                                                  | <u>2014</u>                   | <u>2013</u> |
| Remuneraciones al personal                       | 83.012                        | 79.912      |
| Honorarios, comisiones y otros                   | 16.163                        | 21.370      |
| Depreciaciones                                   | 30.295                        | 10.825      |
| Deterioro de activos                             | 272                           | 10          |
| Mantenimiento y reparaciones                     | 2.646                         | 2.057       |
| Combustibles                                     | 46                            | -           |
| Gastos de gestión (agasajos a accionistas, traba | 758                           | 178         |
| Agua, energía, luz y telecomunicaciones          | 3.643                         | 1.558       |
| Impuestos, contribuciones y otros                | 7.969                         | 21.103      |
| Suministros y materiales                         | 3.087                         | -           |
| Otros gastos                                     | 10.404                        | 9.084       |
| Saldo final                                      | 158.295                       | 146.097     |

**22. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

**23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y posteriormente serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Socios sin modificaciones.

**REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE  
ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

A los Socios

**Construcciones Hesavi Cia. Ltda.**

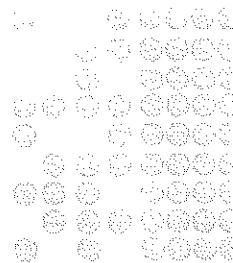
7 de mayo de 2015

1. Mediante Resolución No. UAF-DG-SO-2014-001 del 27 de mayo de 2014, publicada en el Registro Oficial No. 283 del 7 de julio de 2014, la Unidad de Análisis Financiero expidió el Instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la UAF, que requiere que los sujetos obligados a informar deberán obtener su respectivo código de registro en la UAF en un plazo máximo de 90 días.
2. Mediante Resolución No. UAF-DG-SO-2014-002 del 3 de julio de 2014, se amplió el plazo para el plazo para obtener el código de registro hasta el 15 de marzo de 2015 y para el inicio de la entrega de los reportes a la Unidad de Análisis Financiero hasta el 15 de julio de 2015.
3. Las medidas dispuestas por la Superintendencia de Compañías incluyen nombrar un Oficial de Cumplimiento, definir políticas para conocer a los clientes y empleados, definir perfiles de riesgo, crear un código de ética, implementar un manual de prevención, entre otros. Como en todo proceso de implementación, el Organismo de control se ha establecido plazos los mismos que se detallan a continuación:

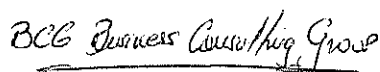
| <b>Procesos de Implementación</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Plazo para cumplimiento</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Designación de oficial de cumplimiento                                                                                                                                                                                                                                                                        | 30 días                        |
| Someter a calificación de la Superintendencia de Compañías al oficial de cumplimiento.                                                                                                                                                                                                                        | 60 días                        |
| Definición de políticas, procedimientos y mecanismos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.                                                                                                                                                                      | 90 días                        |
| Implementación de los procesos para el conocimiento del cliente (identificación, aceptación de clientes, debida diligencia reforzada, personas políticamente expuestas); del mercado (segmentación), del colaborador/empleo (levantamiento de información) y del corresponsal (levantamiento de información). | 120 días                       |
| Procesos de monitoreo, definición de alertas, sistemas de análisis, reporte y software para la aplicación de la normativa.                                                                                                                                                                                    | 150 días                       |
| Emisión del Código de Ética y del Manual para la prevención de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo y otros delitos.                                                                                                                                                                          | 180 días                       |

Francisco Salazar E10-37 y Luis Tamayo  
Edf. Atlantic Business Center Of. 803  
Tlfs.: (593 9) 99311-439  
(593 2) 2525-319  
(593 2) 2556-169

E-mail: administracion@bcgdelecuador.com



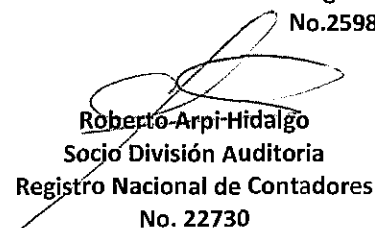
4. **Construcciones Hesavi Cia. Ltda.**, tiene como actividad principal la planificación, construcción y comercialización de casas unifamiliares, multifamiliares, conjuntos residenciales, programas de vivienda, edificios, contratos comerciales, ya sea en forma directa o a través de contratistas, por lo cual está sujeta al cumplimiento de las disposiciones de la Resolución No. UAF-DG-SO-2014-001 antes referida.
5. En base a instrucción indicada, verificamos el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por la empresa para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos. Según lo establecido, la empresa está en la obligación de implementar hasta el cierre de los estados financieros los dos primeros procesos. A continuación nuestros comentarios:
  - La compañía ha cumplido con el nombramiento y calificación de Oficial de Cumplimiento
  - La compañía ha elaborado el Manual de Políticas y de Ética.
  - La compañía se encuentra en proceso de implementación procedimientos que permitan tener un adecuado control de cumplimiento de las políticas de clientes, proveedores y empleados
6. Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías y la Administración de la Compañía y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.



**BCG Business Consulting Group**  
del Ecuador Cía. Ltda.  
Registro Nacional de Auditores  
Externos No. SC.RNAE-376



**M.B.A. Jefferson Galarza Salazar**  
Socio División de Auditoria  
Registro Nacional de Contadores  
No.25987 (apoderado)



**Roberto Arpi-Hidalgo**  
Socio División Auditoria  
Registro Nacional de Contadores  
No. 22730