

Constructora Conalba S.A.

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y de 2012
junto con el informe de los auditores independientes**

Constructora Conalba S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 junto con el informe de los auditores independientes

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros

Estado de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio, neto

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Informe de los auditores independientes

A la Junta General de Accionistas y miembros del Directorio:

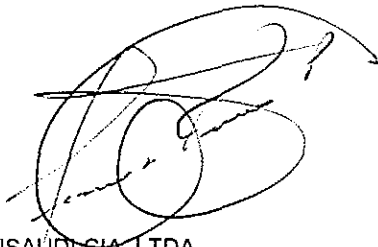
Constructora Conalba S.A.:

Guayaquil, Abril 02 del 2014.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Constructora Conalba S.A.** (una sociedad anónima constituida en el Ecuador), que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). 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; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.
3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, 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 presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de 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.

Informe de los auditores independientes (continuación)

5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría.
6. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Constructora Conalba S.A.** al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).



CONSAUDI CIA. LTDA.
Consultores & Auditores
SC - RNAE - 2 No. 486

Guayaquil, Abril 02 de 2014.

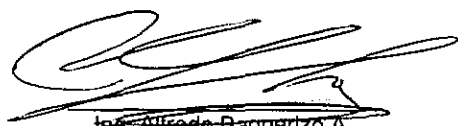
Constructora Conalba S.A.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2013	2012
Activos			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo		884,531	3,261,626
Cuentas y documentos por cobrar comerciales, neto	5	1,941,491	839,097
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	12	582,916	40,863
Impuestos por cobrar	16(d)	13,109	-
Otras cuentas por cobrar	6	16,418	398,348
Inventarios en construcción	7	1,867,429	1,784,040
Gastos pagados por Anticipados		7,029	6,075
Total activo corriente		5,312,923	6,330,049
Activo no corriente:			
Propiedad, planta y equipos, neto	8	452,180	3,233,417
Inversiones en acciones	9	999	999
Otros activos		-	-
Total activo no corriente		3,234,416	3,234,416
Total activos		5,766,102	9,564,465


Ing. Alfredo Baquerizo A.
Representante Legal


Ing. Pilar Merino R.
Contadora

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Constructora Conalba S.A.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente:			
Obligaciones Financieras, porción corriente	10	13,938	4,321,898
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	11	89,969	755,735
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12	-	-
Pasivos acumulados	13	122,551	226,044
Impuestos por pagar	16(d)	405,955	751,201
Total pasivo corriente		<u>632,413</u>	<u>6,054,878</u>
Pasivo no corriente:			
Obligaciones financieras, neto de porción corriente		-	-
Otras cuentas por pagar largo plazo		2,744,666	-
Ingresos diferidos	14	-	1,498,939
Provisión por Jubilación Patronal y Desahucio	15	37,120	25,322
Pasivo por Impuesto diferido	16(e)	-	-
Total pasivo no corriente		<u>2,781,786</u>	<u>1,524,261</u>
Total pasivos		<u>3,414,199</u>	<u>7,579,139</u>
Patrimonio neto:			
Capital social	18	100,000	800
Aportes Socios Futuras Capitalizaciones	19	10,000	109,200
Reservas	20	400	400
Utilidades acumuladas	21	2,241,503	1,874,926
Total patrimonio neto		<u>2,351,903</u>	<u>1,985,326</u>
Total pasivo y patrimonio neto		<u>5,766,102</u>	<u>9,564,465</u>


Ing. Alfredo Baquerizo A.
Representante Legal


Ing. Pilar Merino R.
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

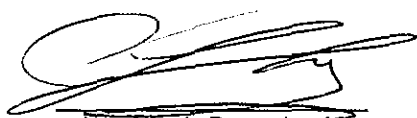
Constructora Conalba S.A.

Estados de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2013	2012
Ingresos-			
Por construcción	3 (o)	10,590,633	12,959,419
Por concesiones	3 (o)	696,747	646,267
Por consultoría	3 (o)	85,467	-
Por fiscalización	3 (o)	16,361	192,525
Por diseños	3 (o)	-	118,040
Por Reembolso	3 (o)	857,460	777,561
Otros Ingresos	24	2,353,093	80,707
		14,599,761	14,774,519
Costo y gastos			
Costo de ventas		(9,551,116)	(11,547,058)
Gastos de administración	22	(975,513)	(909,271)
Depreciación y deterioro	8	(55,368)	(51,630)
Gastos de ventas	23	(50,238)	(98,732)
Gastos financieros		(271,185)	(298,434)
Gastos por reembolso de gastos		(857,461)	(777,561)
Otros Egresos	24	(2,266,812)	-
Total costos y gastos		(14,027,693)	(13,682,686)
Utilidad antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta		572,068	1,091,833
Provisión para participación a trabajadores	3 (l)	(85,810)	(163,775)
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta		486,258	928,058
Provisión para impuesto a la renta	16(e) y 3(k)	(119,681)	(228,613)
Utilidad neta		366,577	699,445
Otros resultados integrales			
Otros resultados integrales, neto de impuestos		-	-
Resultado integral del año, neto de impuestos		366,577	699,445
Utilidad neta por acción		4	874


Ing. Alfredo Baquerizo A.
Representante Legal


Ing. Pilar Merino R.
Contador

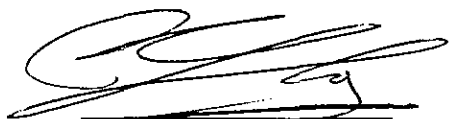
Constructora Conalba S.A.

Estados de cambios en el patrimonio neto

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capital social	Aporte para futuro aumento de capital	Reserva legal	Ajustes de primera adopción	Utilidades acumuladas Utilidades Acumuladas	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	800	10,000	400	(6,189)	695,051	585,820	1,285,882
Mas (menos):							
Traspaso a utilidades	-	-	-	-	585,820	(585,820)	-
Aportes para futuras Capitalizaciones	-	99,200	-	-	(99,200)	-	-
Utilidad neta	-	-	-	-	-	699,445	699,445
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	800	109,200	400	(6,189)	1,181,671	699,445	1,985,326
Mas (menos):							
Traspaso a utilidades	-	-	-	-	699,445	(699,445)	-
Capital	99,200	(99,200)	-	-	-	-	-
Utilidad neta	-	-	-	-	-	366,577	366,577
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	100,000	10,000	400	(6,189)	1,881,116	366,577	2,351,903



Ing. Alfredo Baquerizo A.
Representante Legal



Ing. Pilar Merino R.
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

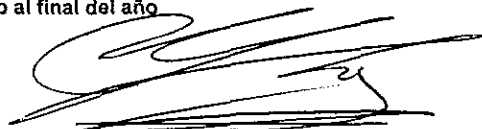
Constructora Conalba S.A.

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	2013	2012
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuesto a la renta	486,258	928,058
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto		
Depreciación	55,368	51,630
Jubilación Patronal y Desahucio	11,798	
Utilidad en venta de vehículos	-	-
Cambios netos en activos y pasivos-		
(Aumento) de cuentas por cobrar comerciales	(1,102,394)	(691,777)
(Aumento) de cuentas por cobrar a partes relacionadas	(542,053)	(32,967)
Disminución (Aumento) de impuestos por cobrar	(13,109)	215,775
Disminución (Aumento) de otras cuentas por cobrar	381,930	(22,895)
Disminución (Aumento) de Inventarios	1,193,655	3,582,051
(Aumento) de gastos pagados por anticipado	(954)	(1,795)
Disminución de otros activos	-	857,063
Aumento (Disminución) de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(665,766)	354,107
Disminución (Aumento) de cuentas por pagar a partes relacionadas	-	(500,000)
Aumento de pasivos acumulados	(103,493)	13,027
Aumento (Disminución) de impuestos por pagar	(270,941)	639,815
Disminución (Aumento) de ingresos diferidos	(1,498,939)	(172,068)
	<u>(2,068,640)</u>	<u>5,237,810</u>
Impuesto a la renta pagado	(193,986)	(218,968)
Efectivo neto provisto (utilizado) por actividades de operación	<u>(2,262,626)</u>	<u>5,018,842</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adiciones a Maquinarias, mobiliario y equipos	2,725,869	(81,562)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de inversión	<u>2,725,869</u>	<u>(81,562)</u>
Flujo de Efectivo en actividades de Financiamiento		
Efectivo recibido (utilizado) por anticipo de clientes	1,467,622	(4,284,891)
Pago de dividendos	-	-
Fondos obtenidos por obligaciones bancarias	(4,307,960)	2,410,913
Efectivo Neto (utilizado) provisto en actividades de Financiamiento	<u>(2,840,338)</u>	<u>(1,873,978)</u>
Aumento neto en efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo	<u>(2,377,095)</u>	<u>3,063,302</u>
Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo:		
Saldo al inicio del año	3,261,626	198,324
Saldo al final del año	<u>884,531</u>	<u>3,261,626</u>


Ing. Alfredo Baquerizo A.
Representante Legal


Ing. Pilar Merino R.
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Constructora Conalba S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012

Expresadas en Dólares de E.U.A.

1, Operaciones

Constructora Conalba S.A. se constituyó el 13 de Diciembre de 1989 mediante Resolución No. 90-2-1-000800 de la Superintendencia de Compañías el 27 de Marzo del 1990. La empresa procedió a aumentar su capital y reformar sus estatutos: primero se efectuó mediante escritura pública el 02 de Enero de 1995, aprobada mediante Resolución No. 95-2-1-1-001518, el 27 de febrero de 1995 rectificada por Resolución No. 95.2.1.002375 de la Superintendencia de Compañías. Segunda fue aprobada mediante escritura pública el 19 de Junio del 2001, aprobada mediante Resolución No. 01-G-IJ-0010514 de la Superintendencia de Compañías el 16 de Noviembre de 2001. El tercer aumento de capital fue efectuado mediante escritura pública con fecha Agosto del 2012 y aprobado mediante Resolución de Superintendencia de Compañías, en SC-IJ-DJC-G-13-0001207 con fecha de Febrero 26 del 2013.

La compañía tiene por objeto como actividad principal la ejecución de toda clase de obras, dentro del la Ingeniería Civil, así como la construcción, promoción y venta de edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal; cálculos estructurales; asesoramiento técnico, importación, exportación, distribución y venta de toda clase de equipos, maquinaria y materiales para la construcción; alquiler de maquinaria y equipos para la construcción. Para la adquisición de sus objetos, podrá adquirir inmuebles, papeles fiduciarios, acciones o participaciones en otras Compañías o participar de nuevas sociedades, ejecutar y celebrar toda clase de actos, contratos y negocios jurídicos permitidos por las leyes Ecuatorianas.

La dirección registrada de la Compañía se encuentra en km. 3 vía Samborondon, Guayas - Ecuador.

Los estados financieros de Constructora Conalba S. A., para el período terminado al 31 de diciembre de 2013, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 4 de Febrero del 2014.

2, Bases de presentación

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) adoptadas para su utilización en Ecuador.

Responsabilidad de la información

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF, cuya responsabilidad es de los Administradores de la Entidad, requiere efectuar ciertas estimaciones contables y que la administración ejerza juicio al aplicar las políticas y normas contables de la sociedad.

Notas a los estados financieros (continuación)

Base de medición

Los estados financieros se presentan en miles de dólares estadounidenses y se han preparado a partir de los registros contables presentándose de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

De esta forma, los estados financieros, muestran el patrimonio y la situación financiera al cierre del Ejercicio, así como los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en la entidad en el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2013.

3, Políticas Contables

(a) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.

En el Estado de situación adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

(b) Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas:

	Tasas de Depreciación
Maquinarias equipos	10%
Vehículos	20%
Equipos de computación	33.33%
Equipos de oficina	10%
Edificios	5%

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Los costos de reparación y mantenimiento, incluyendo costos menores se cargan a los resultados del año a medida que se incurren.

Notas a los estados financieros (continuación)

(c) Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros.

Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

(d) Inventarios Productos en Proceso

Se registra todas las compras de bienes y servicios, así como los gastos incurridos, de cada contrato de obra que la compañía haya celebrado.

(e) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

(i) Cuentas por cobrar clientes.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de contado, por lo tanto, los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

(ii) Cuentas por cobrar tributarias.

Se registra el crédito tributario de IVA de acuerdo con las facturas expedidas por nuestros proveedores debidamente legalizadas y autorizadas por el Servicio de Rentas

Notas a los estados financieros (continuación)

Internas, así como también las retenciones efectuadas por nuestros clientes y el Anticipo del impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal.

(iii) Otras Cuentas por cobrar.

Corresponde a préstamos y anticipos otorgados a los empleados, y a terceros.

(f) Gastos Anticipados

Se registran todos los gastos recibidos por anticipado y que aún no se ha devengado el uso o el consumo del mismo.

(g) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, bancos y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios.

(h) Acreedores comerciales

(i) Corto plazo: Se registran todos los acreedores comerciales pendiente de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales que no tienen intereses.

(ii) Largo plazo: Se registran todos los acreedores comerciales pendiente de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito a plazo, que tienen intereses y que se haya firmado un título ejecutivo.

(i) Gastos por préstamos

Todos los costos por intereses se reconocen directamente al gasto salvo los casos que el activo sea cualificado se contabilizará según el alcance de la NIC 23.

(j) Sobregiros y préstamos bancarios

Se registran todas las acreencias con instituciones del sistema financiero y cuya obligación de pago sea menor a 360 días, así como sus intereses devengados. Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

✓ Obligaciones con bancos e instituciones financieras

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan por su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados durante la vida útil de la deuda de acuerdo al método de la tasa efectiva.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

(k) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias).

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

(l) Beneficios a los empleados - pagos por indemnizaciones

El pasivo por obligaciones beneficios a los empleados está relacionado con establecido por el Gobierno para pagos por indemnizaciones mediante el Código de Trabajo. Todos los trabajadores en relación de dependencia, a excepción de los administradores, están cubiertos por la ley.

(i) Obligación por beneficios a los empleados - pagos por largos periodos de servicio

La obligación de la Entidad por beneficios a los empleados por pagos por largos periodos de servicio, de acuerdo con un plan impuesto por el gobierno, se basa en una valoración actuarial integral.

Notas a los estados financieros (continuación)

(ii) Participación a trabajadores

La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

(m) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la entidad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, o bien, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Entidad.

(n) Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias y se clasifican como patrimonio neto. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

(o) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía, es decir, que los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta se reconocen cuando se entregan los servicios.

Existen los siguientes ingresos ordinarios:

- ✓ Ingresos operacionales por Construcción: Corresponde a servicios por construcción de obras civiles.
- ✓ Ingresos operacionales por Fiscalización: Corresponde a la supervisión de proyectos que se realizan.
- ✓ Ingresos operacionales por Diseños: Conciernen a la elaboración de planos para la construcción de un proyecto.
- ✓ Ingresos operacionales por Reembolsos: Son los bienes y servicios reembolsados al contratante y pertenecen a contratos de construcción bajo la modalidad de dirección técnica.

Como ingreso extraordinario se encuentra:

- ✓ Ingresos diferidos: El ingreso diferido corresponde al servicio de concesión y construcción de bienes inmuebles, que se registran cuando se factura a los clientes y se realizan como ingreso en los resultados, en base al tiempo de concesión, y en el caso de construcción según avance de obra.

Notas a los estados financieros (continuación)

(p) Gastos

Serán reconocidos como gastos las disminuciones en los beneficios económicos durante el periodo contable debidamente soportados por documentos autorizados por el SRI según el reglamento de facturación y comprobantes de retención, y que sean giro del negocio.

(q) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas de la Entidad en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad o en función de las políticas establecidas por la Sociedad.

(r) Baja en cuentas

Si la compañía ha transferido activos financieros a un tercero en una transacción que no cumple las condiciones para la baja en cuentas, la compañía revelará para cada clase de estos activos financieros lo siguiente:

- a) La naturaleza de los activos.
- b) La naturaleza de los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad a los que la compañía continúe expuesta.
- c) El importe en libros de los activos o de cualesquiera pasivos asociados que la compañía siga reconociendo.

(s) Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

4, Estimaciones y Criterios Contables.

La preparación de estos estados financieros consolidados, de acuerdo con norma internacional, requiere que se realicen suposiciones y estimaciones que afectan a los importes de los activos y pasivos registrados, la presentación de activos y pasivos contingentes al final del ejercicio o período, así como a los ingresos y gastos reconocidos a lo largo del ejercicio o período, según corresponda. Los resultados actuales podrían diferir dependiendo de las estimaciones realizadas.

(a) Vida útil Propiedades, Plantas y Equipos.

La administración de la Entidad estima las vidas útiles de Propiedades, Plantas y Equipos de acuerdo a las leyes vigentes tal como lo muestra la política contable. Para efectos de la medición del valor de rescate de cada elemento de Propiedad, Planta y Equipos; se consideran las siguientes vidas útiles para cada caso, expresados en número de años:

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>Tiempo (años)</u>
Maquinarias equipos	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3
Equipos de oficina	10
Edificios	<u>20</u>

Esta estimación la realiza la administración con la aprobación de la Junta de Accionistas, siguiendo un criterio razonable y consistente con el mercado.

5, Cuentas y documentos por cobrar comerciales

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de cuentas y documentos por cobrar comerciales se desglosa como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cientes (Facturas)	1,941,491	836,287
Cientes (Cheques)	-	2,810
	<u>1,941,491</u>	<u>839,097</u>

Las cuentas por cobrar no generan interés y poseen un período de crédito de 30 días promedio.

Durante los años 2013 y 2012, la Compañía no ha registrado provisión por deterioro para las cuentas por cobrar comerciales.

6, Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de otras cuentas por cobrar se formaba de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cientes (Reembolsos)	4,498	245,847
Anticipo a proveedores	6,158	112,920
Empleados	4,461	37,853
Otras	1,301	1,728
	<u>16,418</u>	<u>398,348</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Durante los años 2013 y 2012, la Compañía no ha registrado provisión por deterioro para las otras cuentas por cobrar.

7, Inventarios en construcción

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de inventarios en construcción se formaban de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Construcciones en proceso	1,805,429	1,722,040
Terrenos	62,000	62,000
	<u>1,867,429</u>	<u>1,784,040</u>

En el periodo auditado la obra de mayor representación corresponde a la *Planta Termoelectrica*, ubicada en el cantón ESMERALDAS, provincia de Esmeraldas, culminada en el periodo 2014. El saldo en el presente periodo corresponde al contrato celebrado con Empresa Pública de Desarrollo Estratégico, ECUADOR ESTRATEGICO EP, correspondiente a la construcción de obras de urbanización y viviendas del reasentamiento humano de la comunidad de BAJO ALTO, parroquia TENDALES, cantón el GUABO, provincia de El Oro.

8, Propiedad, planta y equipo

Al 31 de diciembre de 2013, el saldo de propiedad, planta y equipo se formaba de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre de 2013</u>		
		<u>Depreciación y</u>	<u>Valor</u>
	<u>Costo</u>	<u>deterioro</u>	<u>neto</u>
		<u>acumulado</u>	
Obras en proceso	-	-	-
Edificios	408,034	(102,008)	306,026
Vehiculos	193,289	(74,850)	118,439
Maquinarias	34,943	(15,302)	19,641
Equipos de computo	12,944	(12,875)	69
Muebles y enseres	7,267	(2,870)	4,397
Terrenos	3,608	-	3,608
	<u>660,085</u>	<u>(207,905)</u>	<u>452,180</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2012, el saldo de propiedad, planta y equipose formaba de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de 2012		
	Costo	Depreciación y deterioro acumulado	Valor neto
Obras en proceso	2,750,960	-	2,750,960
Edificios	408,034	(81,607)	326,427
Vehículos	168,200	(44,173)	124,027
Maquinarias	34,943	(12,301)	22,642
Equipos de computo	12,944	(12,314)	630
Muebles y enseres	7,267	(2,144)	5,123
Terrenos	3,608	-	3,608
	<u>3,385,956</u>	<u>(152,539)</u>	<u>3,233,417</u>

Durante los años 2013 y 2012, el movimiento de propiedad, planta y equipo fue como sigue:

	Obras en proceso	Edificios	Vehículos	Maquinarias	Equipos de computo	Muebles y enseres	Terrenos
Costo:							
Saldo al 31 de diciembre 2011	2,718,525	408,034	128,021	25,995	12,944	7,267	3,608
Adiciones	32,435	-	40,179	8,948	-	-	-
Ventas y/o retiros	-	-	-	-	-	-	-
Transferencia	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2012	2,750,960	408,034	168,200	34,943	12,944	7,267	3,608
Adiciones	-	-	25,089	-	-	-	-
Ventas y/o retiros	-	-	-	-	-	-	-
Transferencia	(2,750,960)	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2013	-	408,034	193,289	34,943	12,944	7,267	3,608

Notas a los estados financieros (continuación)

	Obras en proceso	Edificios	Vehiculos	Maquinarias	Equipos de computo	Muebles y enseres	Terrenos
Depreciación acumulada:							
Saldo al 31 de diciembre 2011	-	(61,206)	(18,118)	(9,530)	(10,637)	(1,417)	-
Depreciación del período	-	(20,401)	(26,055)	(2,771)	(1,677)	(727)	-
Reverso de deterioro	-	-	-	-	-	-	-
Ventas y/o retiros	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2012	-	(81,607)	(44,173)	(12,301)	(12,314)	(2,144)	-
Depreciación del período	-	(20,401)	(30,677)	(3,001)	(561)	(726)	-
Reverso de deterioro	-	-	-	-	-	-	-
Ventas y/o retiros	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2013	-	(102,008)	(74,850)	(15,302)	(12,875)	(2,870)	-
Valor neto en libros	-	306,026	118,439	19,641	69	4,397	3,608

9, Inversiones en acciones

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las inversiones en acciones se formaban como sigue:

	2013	2012
Corporación Olimpus S. A.	799	799
Calitrade S. A.	200	200
	<u>999</u>	<u>999</u>

10, Obligaciones Financieras

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los préstamos bancarios se formaban de la siguiente manera:

	2013	2012
Banco Pichincha C. A.	13,938	3,318,414
Banco Guayaquil S. A.	-	911,333
Banco Promerica S. A. (Sobregiro)	-	92,151
Banco del Pichincha C. A.(Porción Corriente)	-	-
	<u>13,938</u>	<u>4,321,898</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

El detalle de las tasas de interés de las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

	<u>Tasa nominal</u>	<u>Tasa efectiva</u>	<u>Plazo (días)</u>
Banco Pichincha C. A.	8.92%	9.29%	1,080

11, Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se desglosan de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores	32,067	361,338
Contratistas	39,671	364,598
Otros	18,231	29,799
	<u>89,969</u>	<u>755,735</u>

Cuentas que no generan intereses y el término de crédito es de 30 a 60 días

12, Accionistas y compañías relacionadas

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas se desglosan de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Por cobrar:		
Fideicomiso Mercantil Piazza Los Ceibos	-	38,750
Fideicomiso Mercantil Plaza Barcelona	-	1,947
Fideicomiso La Piazza Machala	84	166
Krause Negocios S. A.	-	-
Autoclean S. A.	-	-
Safelgi S. A.	582,832	-
Fideicomiso Mercantil Plaza Barcelona	-	-
	<u>582,916</u>	<u>40,863</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

13, Pasivos acumulados

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los pasivos acumulados se desglosan de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Participación trabajadores	85,810	163,775
Beneficios sociales	35,776	62,113
Otros	965	156
	<u>122,551</u>	<u>226,044</u>

14, Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los ingresos diferidos se desglosan de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Banco Guayaquil S. A. (Piazza Ceibos)	-	355,045
Banco Guayaquil S. A. (Piazza Machala)	-	694,444
Farmacias y Comisariatos de Medicinas S. A.	-	449,450
	<u>-</u>	<u>1,498,939</u>

15, Reserva para jubilación, indemnización y desahucio

(a) Jubilación patronal-

De acuerdo con la ratificación expresada por la Corte Suprema de Justicia publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, sobre el derecho que tienen los trabajadores a la jubilación patronal y en base a las reformas al Código del Trabajo publicadas en el Suplemento al Registro Oficial No. 359 del 2 de julio de 2001 en el que se establecen los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares, la Compañía contrató los servicios de un profesional para que efectuara un estudio actuarial y determinara la reserva necesaria para este fin.

Durante los años 2013 y 2012, el movimiento de la reserva para jubilación fue como sigue:

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio	13,690	-
Mas.-		
Provisiones	8,729	13,690
	<u>22,419</u>	<u>13,690</u>

(b) Indemnización y desahucio-

De acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía tiene un pasivo contingente por indemnizaciones con los empleados y trabajadores que se separen bajo ciertas circunstancias. Una parte de este pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos empleados.

Durante los años 2013 y 2012, el movimiento de la reserva para indemnización y desahucio fue como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio	11,632	7,537
Mas.-		
Provisiones	4,005	4,095
Deducciones	(936)	-
	<u>14,701</u>	<u>11,632</u>

16, Impuestos

(a) Situación tributaria

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

(b) Tasa de impuesto y exoneraciones-

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la tarifa de impuesto a la renta para el ejercicio fiscal 2013 es del 22%, y para el ejercicio fiscal 2012, la tarifa fue del 23%, sobre las utilidades gravables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en los términos y condiciones que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción de 10

Notas a los estados financieros (continuación)

puntos porcentuales en la tasa impositiva, sobre el valor reinvertido, siempre y cuando efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, se reduce de manera progresiva de la siguiente manera:

Año 2014 en adelante	22%
----------------------	-----

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

- ✓ Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- ✓ Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

(c) Dividendos en efectivo-

Los dividendos que se distribuyan a sociedades nacionales o sociedades extranjeras que no estén domiciliadas en paraísos fiscales, están exentos del pago de impuesto a la renta. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales nacionales o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional.

(d) Cuentas por cobrar y pagar por impuestos-

Al 31 de diciembre de 2013, 2012, las cuentas por cobrar y pagar por impuestos se formaban de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Por cobrar:		
Crédito tributario de IVA	-	-
Retenciones en la fuente renta	13,109	-
	<u>13,109</u>	<u>-</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Por pagar:

Impuesto al valor agregado	379,578	651,904
Impuesto a la renta corriente	-	74,305
Retenciones de IVA	15,363	18,879
Retenciones en la fuente	11,014	6,113
	<u>405,955</u>	<u>751,201</u>

(e) Impuesto a la renta reconocido en resultados del año-

Los (gastos) ingresos por impuesto a la renta mostrados en el estado de resultados de los años 2013 y de 2012 se componen de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto corriente	119,681	228,613
Impuesto diferido	-	393
	<u>119,681</u>	<u>229,006</u>

La conciliación entre el cargo del estado de resultados por impuesto a la renta y el resultante de aplicar la tasa de impuestos del 22% y 23% sobre la utilidad gravable al 31 de diciembre de 2013 y 2012 respectivamente, es la siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad contable antes del impuesto a la renta	<u>486,258</u>	<u>928,058</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	23%
Impuesto a la tasa impositiva vigente	106,977	213,453
Resultado del período por la tasa de impuesto		
Gastos no deducibles, neto	<u>12,546</u>	<u>15,160</u>
Impuesto a la renta registrado	<u>119,523</u>	<u>228,613</u>
Impuesto a la renta Único	<u>119,681</u>	<u>-</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	2013	2012
Provisión para impuesto a la renta corriente	119,681	228,613
Menos:		
Retenciones en la fuente	(132,790)	(154,701)
Impuesto diferido	-	393
Impuesto a la renta corriente por pagar	(13,109)	74,305

17, Reformas tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 583 del 24 de noviembre de 2012, se expidió la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, mediante la cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

(a) Cálculo del impuesto a la renta-

Para el cálculo del impuesto a la renta se limita la deducción de los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos, hasta por un monto de 35,000, no será deducible el gasto sobre el exceso.

(b) Impuesto al Valor Agregado (IVA)-

Estarán gravados con tarifa 0% la adquisición de vehículos híbridos o eléctricos cuya base imponible sea de hasta 35,000.

(c) Impuestos Ambientales-

Se crea el Impuesto Ambiental a la Contaminación Vehicular (IACV), que grava el uso de vehículos motorizados de transporte terrestre, a excepción de aquellos vehículos destinados al transporte público y los directamente relacionados con la actividad productiva o comercial.

Se crea el Impuesto Redimible a las Botellas Plásticas no Retornables, que grava con 2 centavos de Dólar por cada botella plástica no retornable embotellada. En el caso de bebidas importadas gravará al momento de su nacionalización.

(d) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-

Se incrementa el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) del 2% al 5% y establece presunción de pago y generación de este impuesto en lo siguiente:

Notas a los estados financieros (continuación)

- ✓ Todo pago efectuado desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros del exterior de personas naturales, sociedades o terceros.
- ✓ Las exportaciones de bienes y servicios generados en Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria.

18, Capital social

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el capital social de la compañía estaba constituido por 99,200 acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de USD\$ 1 cada una, totalmente pagadas. Aumento de capital realizado mediante escritura pública con fecha Agosto del 2012 y aprobada mediante Resolución de Superintendencia de Compañías, en SC-IJ-DJC-G-13-0001207 con fecha de Febrero 26 del 2013.

19, Aporte para futuras Capitalizaciones

La junta General de Accionistas celebrada el 29 de Diciembre del periodo 2011 resolvió efectuar un aporte para futuro aumento de capital por USD\$ 99,200, mediante compensación de utilidades retenidas correspondiente a periodos anteriores.

En Agosto 9 del 2012 se otorgó, ante el Notario Trigésimo del Cantón Guayaquil, la escritura pública de aumento de capital y reforma de estatutos de la entidad, siendo aprobado por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. SC-IJ-DJC-G-13-0001207 el 26 de Febrero del 2013.

20, Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse

21, Utilidades Acumuladas

Ajustes de primera adopción-

De acuerdo a la Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03 de la Superintendencia de Compañías, los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", que generaron un saldo deudor, este podrá ser

Notas a los estados financieros (continuación)

absorbido por el saldo acreedor de las cuentas de reserva de capital, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversión.

22, Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los gastos de administración se formaban de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Mantenimiento	328,846	303,935
Sueldos y beneficios sociales	190,667	176,229
Servicios básicos	131,961	137,833
Impuestos, multas y contribuciones	72,872	80,674
Honorarios profesionales	117,385	69,330
Materiales y suministros	28,268	25,097
Bonificación por desahucio	12,734	17,786
Gastos de personal	4,851	10,529
Otros	87,930	87,858
	<u>975,513</u>	<u>909,271</u>

23, Gastos de ventas

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los gastos de ventas se formaban de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Publicidad	6,924	55,000
Gastos de viaje	32,230	33,057
Gestión de ventas	11,084	10,675
	<u>50,238</u>	<u>98,732</u>

24, Otros Ingresos y Egresos

En el periodo sujeto a auditoría se efectuó la cesión de derechos fiduciarios a favor de la empresa SALELGI S.A., de los C.C. Piazza Machala y del Fideicomiso Mercantil la Piazza Los Ceibos, por los montos de USD\$ 2,266,812.

25, Eventos subsecuentes

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa sus saldos o interpretaciones.