Hansen-Holm

CONSTRUCTORA CONALBA S.A.

Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2014
En conjunto con el dictamen de los Auditores Independientes

Hansen-Holm

Av. Rodrigo Chávez González,
Parque Empresarial Colón
Edificio Coloncorp, Piso 2
PBX: (593-4) 213 - 6355
www.hansen-holm.com
Guayaquil - Ecuador

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Accionistas de
Constructora Conalba S.A.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Constructora Conalba S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de Constructora Conalba S.A. al 31 de diciembre del 2013, fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha 2 de abril del 2014, contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y de control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debidas a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los 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 sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Constructora Conalba S.A. al 31 de diciembre del 2014, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Asuntos de énfasis

7. El Informe de Cumplimiento Tributario de Constructora Conalba S.A. al 31 de diciembre del 2014, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

8. Los estados financieros de Constructora Conalba S.A. y Subsidiarias, se emiten por separado.

Guayaquil, Ecuador
Abril 30, 2015

Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.
SC.RNAE – 003

Mónica Sanín C.
Matrícula CPA G.12338

CONSTRUCTORA CONALBA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2014	2013
ACTIVOS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	2,615,387	884,531
Cuentas por cobrar	6	2,665,882	1,941,491
Partes relacionadas	7	2,611,861	582,916
Inventarios	8	215,590	1,867,429
Impuestos por cobrar		40,790	13,109
Otras cuentas por cobrar		77,240	16,418
Gastos pagados por anticipado		8,107	7,029
Total activo corriente		8,234,857	5,312,923
Propiedad y equipos, neto	9	478,964	452,180
Inversiones en acciones		999	999
Total activos		8,714,820	5,766,102
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones financieras	10	715,876	13,938
Cuentas por pagar	11	484,006	89,969
Gastos acumulados		115,298	122,551
Impuestos por pagar		34,848	405,955
Obligaciones por beneficios a los empleados	12	19,212	14,701
Total pasivo corriente		1,369,240	647,114
Obligaciones financieras	10	2,087,445	0
Anticipos de clientes	13	2,744,083	2,744,666
Obligaciones por beneficios a los empleados	12	30,618	22,419
PATRIMONIO			
Capital social	15	100,000	100,000
Aportes futuras capitalizaciones	15	10,000	10,000
Reserva legal	15	37,058	400
Resultados acumulados	15	2,336,376	2,241,503
Total patrimonio		2,483,434	2,351,903
Total pasivos y patrimonio		8,714,820	5,766,102

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Alfredo Baquerizo A.
Representante Legal

María Auxiliadora Plúas A.
Contadora

CONSTRUCTORA CONALBA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2014	2013
Ingresos por actividades ordinarias	16	10,129,000	11,389,207
Costo de ventas		(8,513,578)	(9,551,116)
Utilidad operacional		1,615,422	1,838,091
Ingresos por reembolsos		3,246,394	857,461
Gastos			
Gastos de administración		(1,037,174)	(1,030,881)
Gastos de ventas		(44,507)	(50,238)
Gastos financieros		(156,903)	(271,185)
Total gastos		(1,238,584)	(1,352,304)
Gastos por reembolsos		(3,246,394)	(857,461)
Otros ingresos, neto		79,026	86,281
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		455,864	572,068
Participación a trabajadores	14	(68,379)	(85,810)
Impuesto a las ganancias	14	(102,314)	(119,681)
Utilidad neta del ejercicio		285,171	366,577
Utilidad por acción básica		2.85	3.67

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Alfredo Baquerizo A.
Representante Legal

María Auxiliadora Plúas A.
Contadora

CONSTRUCTORA CONALBA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

(Expresados en dólares de E.U.A.)

				Resultados acumulados			
	Capital social	Aportes futuras capitalizaciones	Reserva legal	Adopción por primera vez de las NIIF	Resultados acumulados	Resultados del ejercicio	Total de resultados acumulados	Total
Saldos a diciembre 31, 2012	800	109,200	400	(6,189)	1,181,670	699,445	1,874,926	1,985,326
Transferencia a resultados acumulados					699,445	(699,445)	0	0
Aportes futuras capitalizaciones	99,200	(99,200)					0	0
Utilidad neta del ejercicio						366,577	366,577	366,577
Saldos a diciembre 31, 2013	100,000	10,000	400	(6,189)	1,881,115	366,577	2,241,503	2,351,903
Transferencia a resultados acumulados					366,577	(366,577)	0	0
Transferencia reserva legal			36,658		(36,658)		(36,658)	0
Dividendos pagados, ver Nota 15. PATRIMONIO					(153,640)		(153,640)	(153,640)
Utilidad neta del ejercicio						285,171	285,171	285,171
Saldos a diciembre 31, 2014	100,000	10,000	37,058	(6,189)	2,057,394	285,171	2,336,376	2,483,434

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Alfredo Baquerizo A.
Representante Legal

María Auxiliadora Plúas A.
Contadora

Las tasas de depreciación anual de estos activos, son las siguientes:

Maquinarias y equipos	10%
Vehículos	20%
Equipos de computación	33%
Equipos de oficina	10%
Edificios	5%

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

e) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto 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 cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo.

f) Obligaciones por beneficios a los empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. El gasto y la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

g) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico; debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos. El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico: 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de cuentas por cobrar se compone de la siguiente manera:

	2014	2013
Clientes (1)	2,665,882	1,941,491
	2,665,882	1,941,491

(1) Al 31 de diciembre del 2014, incluye principalmente cuentas por cobrar a: i) Ecuador Estratégico por US$875,256; ii) Harbin Electric International Co. Ltda. por US$884,350; y, iii) Fidecomiso Mercantil Piazza los Ceibos por US$417,244.

Durante el 2014 y 2013, la Compañía no ha registrado estimación de cuentas de dudoso cobro.

7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de las cuentas por cobrar con partes relacionadas son los siguientes:

	2014	2013
Fideicomiso La Piazza Machala	84	84
Cinamitop S.A.	703,185	0
Salelgi S.A.	1,908,592	582,832
	2,611,861	582,916

Durante el 2014 y 2013, las principales transacciones con partes relacionadas corresponden a:

	2014	2013
Construcción de Edificio Bimini	865,567	2,851,411
Administración	1,770,270	7,717,091
Reembolso	3,118,458	474,836

8. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los inventarios se componen de la siguiente manera:

	2014	2013
Construcciones en proceso (1)	153,590	1,805,429
Terrenos	62,000	62,000
	215,590	1,867,429

(1) Al 31 de diciembre del 2014, corresponden a las obras: Unidad Educativa del Milenio de Jaramijó, Piazza Ceibos, Induauto y Banco Guayaquil de la Joya. Al 31 de diciembre del 2013, corresponde a Planta Termoeléctrica, ubicada en el cantón Esmeraldas, provincia de Esmeraldas, culminada en el periodo 2014, ver Nota 16. COMPROMISOS.

9. PROPIEDAD Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el movimiento de propiedad y equipos, neto es el siguiente:

	2014						
	Terrenos (1)	Edificios (1)	Vehículos	Maquinarias	Equipos de computación	Muebles y enseres	Total
Costo							
Saldo inicial	3,608	408,034	193,289	34,943	12,944	7,267	660,085
Bajas	0	0	0	(3,000)	0	0	(3,000)
Adiciones	0	0	85,180	7,992	0	0	93,172
Total de costo	3,608	408,034	278,469	39,935	12,944	7,267	750,257
Depreciación acumulada	0	(122,410)	(113,760)	(18,582)	(12,944)	(3,597)	(271,293)
Propiedad y equipos, neto	3,608	285,624	164,709	21,353	0	3,670	478,964

(1) La propiedad se encuentra garantizando los préstamos mantenidos con los bancos locales, ver Nota 10. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

	Obras en proceso	Terrenos	Edificios	Vehículos	Maquinarias	Equipos de computación	Muebles y enseres	Total
Costo								
Saldo inicial	2,750,960	3,608	408,034	168,200	34,943	12,944	7,267	3,385,956
Adiciones		0	0	25,089	0	0	0	25,089
Transferencia	(2,750,960)	0	0	0	0	0	0	(2,750,960)
Total de costo	0	3,608	408,034	193,289	34,943	12,944	7,267	660,085
Depreciación acumulada	0	0	(102,008)	(74,850)	(15,302)	(12,875)	(2,870)	(207,905)
Propiedad y equipos, neto	0	3,608	306,026	118,439	19,641	69	4,397	452,180

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las obligaciones financieras incluyen lo siguiente:

	2014		
	Porción corriente	Porción largo plazo	Total
Banco Pichincha S.A.			
Préstamos con vencimiento hasta octubre del 2016, a una tasa de interés anual entre el 8.5% y 9.46%	9,560	2,087,445	2,097,005
Banco Guayaquil S.A.			
Préstamo con vencimiento a enero del 2015, con tasa de interés anual del 9.80% (1)	706,316	0	706,316
	715,876	2,087,445	2,803,321

(1) La obligación se encuentra garantizada mediante hipoteca sobre bien inmueble por US$1,026,563, ver Nota 9. PROPIEDAD Y EQUIPOS, NETO.

	2013		
	Porción corriente	Porción largo plazo	Total
Banco Pichincha S.A.			
Préstamo con vencimiento a octubre del 2016, con tasa de interés anual del 9.29%.	13,938	0	13,938
	13,938	0	13,938

11. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de cuentas por pagar se compone de la siguiente manera:

	2014	2013
Proveedores (1)	144,607	32,067
Contratistas de obra (2)	339,324	39,671
Otros	75	18,231
	484,006	89,969

(1) Incluye principalmente cuentas por pagar a: i) INPROEL S.A. por US$54,541; y, ii) ACR Proyectos S.A. por US$11,784.

(2) Incluye principalmente cuentas por pagar contratistas a: i) INESA S.A. por US$103,693; ii) Herrera Jonihesan por US$50,408; iii) Mera Jaime por US$46,021; y, iv) Entalpia S.A. por US$30,070.

12. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que

les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía tiene registrada una provisión por jubilación patronal y por desahucio sustentada en un estudio actuarial preparado por Sociedad Actuarial Arroba Internacional "SAAI", el movimiento de las provisiones es el siguiente:

	Jubilación patronal	Desahucio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2012	13,690	11,632	25,322
Provisión del año	8,729	4,005	12,734
Pagos efectuados	0	(936)	(936)
Saldo al 31 de diciembre del 2013	22,419	14,701	37,120
Provisión del año	8,199	6,162	14,361
Pagos efectuados	0	(1,651)	(1,651)
Saldo al 31 de diciembre del 2014	30,618	19,212	49,830

13. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2014, el saldo de anticipos de clientes asciende a US$2,744,083 (2013: US$2,744,666).

Al 31 de diciembre del 2014, incluye principalmente anticipos recibidos de los siguientes clientes:

Ecuador Estratégico – UEM Jaramijó (i)	2,418,433
Induauto	183,556
Banco Guayaquil - La Joya	80,000
	2,681,989

(i) Ver Notas 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO y 16. COMPROMISOS, Contrato de construcción civil obra "Unidad Educativa del Milenio Jaramijó".

14. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias, se establece en el 22%.

La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2014	2013
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	455,864	572,068
Participación a trabajadores	(68,379)	(85,810)
Gastos no deducibles	77,578	57,031
Utilidad gravable	465,063	543,289
Impuesto causado	102,314	119,681

15. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 100,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US$1 cada una.

Aportes futuras capitalizaciones

La Junta General de Accionistas celebrada el 29 de diciembre del 2011, se resolvió efectuar un aporte para futuro aumento de capital por US$99,200, mediante compensación de utilidades retenidas correspondientes 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 Compañía, siendo aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mediante Resolución No. SC-IJ-DJC-G-13-0001207 con fecha 26 de febrero del 2013.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

a) Dividendos pagados

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 12 de agosto del 2014, se acordó autorizar la distribución de dividendos correspondientes a los años del 2005 al 2008 por US$153,640.

16. COMPROMISOS

Contrato de construcción civil obra "Bajo Alto"

El 8 de octubre del 2013, se firma contrato con la empresa pública de desarrollo estratégico Ecuador Estratégico EP, para la construcción de obras de urbanización y viviendas del reasentamiento humano de la comunidad bajo alto, parroquia Tendales, cantón Guabo, provincia de El Oro. El monto del contrato es de US$5,378,351. Se establece un plazo de 355 días a partir de la orden de inicio de obra por parte de la fiscalización.

Con fecha 17 de octubre del 2014, se firma acta de aceptación entre el fiscalizador de la obra y la Compañía por las 12 planillas que fueron emitidas durante la elaboración de dicha obra.

Al 31 de diciembre del 2014, se ha reconocido ingresos por US$5,221,061.

Contrato de construcción civil obra "Unidad Educativa del Milenio Jaramijó"

El 19 de diciembre del 2014, se firma contrato con la empresa pública de desarrollo estratégico Ecuador Estratégico EP, para la construcción de la Unidad del Milenio Jaramijó, cantón Jaramijó, provincia de Manabí. El monto del contrato es de US$4,836,865. Se establece anticipo del 50% con plazo máximo de 15 días contados desde la celebración del contrato, el cual se encuentra garantizado mediante póliza del buen uso del anticipo por el 100% del valor entregado. El plazo para la realización de la obra es de 270 días contados a partir de la orden de inicio de obra por parte de la fiscalización designada.

Al 31 de diciembre del 2014, se recibió US$2,418,433 como anticipo del 50% de la obra.

Contrato de construcción civil obra "Planta Eléctrica Termoesmeraldas II"

El 25 de diciembre del 2012, se firma contrato con Harbin Electric Internacional Company Limited, China, para la construcción de la planta eléctrica en la provincia de Esmeraldas. El monto del contrato es de US$8,439,436.

Al 31 de diciembre del 2014, la obra se encuentra terminada y se ha reconocido ingresos por US$1,124,749.

Contrato complementario de construcción civil obra "Bajo Alto"

El 14 de octubre del 2014, se firma contrato complementario con un incremento en el valor del contrato principal reajustado del 20.60% que corresponde a US$1,180,101, con la empresa pública de desarrollo estratégico Ecuador Estratégico EP, para la realización de trabajos especificados (instalaciones eléctricas subterráneas, red de gas por tuberías, cubierta, construcción de alcantarilla de ingreso, sistema de reserva de agua y tanque elevado, y varios) en la comunidad bajo alto, parroquia Tendales, cantón Guabo, provincia de El Oro, estableciéndose un plazo de 90 días contados a partir del 19 de octubre del 2014.

Al 31 de diciembre del 2014, se ha reconocido ingresos por US$1,063,662.

Acta de Sesión del Comité Fiduciario del Fidecomiso Mercantil Piazza los Ceibos

Mediante acta de sesión del Comité Fiduciario del Fidecomiso Mercantil Piazza los Ceibos, con fecha 11 de julio del 2014, se aprueba reconocer los valores invertidos por la Compañía al Fidecomiso por el valor de US$430,577.

Al 31 de diciembre del 2014, se ha reconocido ingresos por US$388,495.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 30, 2015) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.