

DICTAMEN DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

Cuenca al 25 de abril del 2014.

PARA LA HONORABLE JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE TORRES & CORDERO CONSTRUCTORES SA.

Se ha procedido a auditar los Estados Financieros de TORRES & CORDERO CONSTRUCTORES S.A., con fecha de corte al 31 de diciembre de 2013, los mismos que se integran por: el Estado de Situación Comparativo por los periodos 2012 y 2013, Estados de Resultados Integrales comparativo por los periodos 2012 y 2013, Estado de Flujo del Efectivo 2013, Estado de Evolución Patrimonial como también Notas y Políticas Contables correspondientes, y en función de ello, se manifiesta lo siguiente:

1.- La preparación y emisión de los Estados Financieros es de responsabilidad de la administración de la compañía, en tanto que es de responsabilidad de esta firma expresar una opinión sobre tales Estados Financieros, fundamentada en la auditoría practicada.

2.- Esta auditoría se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y de Aseguramiento (NIAs), en tanto que el trabajo profesional realizado, ha requerido de labores tales como: Planificación y diligencias complementarias que se sistematizan en actas de trabajo que a continuación se mencionan: Evaluación del Sistema de control interno en vigencia; Pruebas selectivas de transacciones, registros y revelaciones; Evaluación de cumplimiento de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) PYMES; estimaciones contables importantes, entre otros. La labor se la realizó con el fin de reunir suficiente evidencia de juicio que han permitido lograr un razonable grado de certeza, sobre el hecho de poder determinar el grado de fiabilidad que presentan los Estados Financieros respecto de la situación real de la compañía al cierre del ejercicio fiscal auditado.

Consecuentemente se concluye que esta auditoría proporciona una base suficiente para emitir esta opinión.

3.- Por lo que se manifiesta lo presente, estableciendo que los Estados Financieros mencionados anteriormente en el primer párrafo, presentan razonablemente en todos los aspectos materiales la posición real de la situación financiera de TORRES & CORDERO CONSTRUCTORES S.A. al 31 de diciembre del año fiscal 2013, de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF completas, vigentes para esta compañía a partir del ejercicio 2013.

4.- La compañía cumple con las obligaciones de orden tributario requeridas por el marco legal vigente, por lo que se emitió un Informe de Cumplimiento Tributario por separado acorde a los requerimientos del Servicio de Rentas Internas (SRI).

ATENTAMENTE,

CPA. LIC. OM. PABLO CESAR CABRERA,

AUDITOR INDEPENDIENTE

REGISTRO SC - RNAB # 259

Cuenca a 25 de abril del 2014.

NOTAS DE AUDITORIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS, DE TORRES & CORDERO CONSTRUCTORES S.A.

NOTA 1.- IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA

FECHA DE CONSTITUCION:

13 de diciembre de 2010.

DENOMINACION:

TORRES & CORDERO
CONSTRUCTORES S.A.

AMBITO LEGAL:

Ley de Compañías, Código Civil, Código de Comercio, Laboral, Tributario, Estatutos Sociales, Leyes y otras leyes que norman la actividad empresarial a la que pertenece la compañía.

OBJETO SOCIAL:

Construcción de viviendas, locales comerciales, departamentos, instalaciones industriales, agrícolas, pecuarias, elaboración de proyectos habitacionales o cualquier tipo de construcción, brindará servicios de construcción a terceros, asesoría, diseño, construcción planificación y ejecución de obras de desarrollo, de urbanizaciones, lotizaciones y otras actividades relativas, dentro del giro del negocio, podrá exportar e importar, comercializar, transformar, fabricar materiales para la construcción, vehículos maquinaria, piezas, repuestos y otros bienes relativos a la construcción, así como también podrá alquilar maquinaria y herramientas para la misma actividad. Podrá celebrar contratos de compra y venta de inmuebles y muebles, podrá celebrar contratos de cualquier índole con todas las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito y personas naturales o jurídicas. Las obras civiles...

AMBITO DE OPERACIÓN:
exterior previo

Todo el territorio nacional y en el
trámite correspondiente.

DOMICILIO:

Cantón Cuenca, Provincia del Azuay,
Octavio Chacón # 487 y Vía Patamarca

DURACION:

25 años.

GOBIERNO Y ADMINISTRACION:

La empresa tiene los siguientes organismos y
dignatarios: Junta General de accionistas,
Representación Legal: Gerente General y
presidente.

STATUS DE LA CIA AL CIERRE DE EJERCICIO: Empresa en marcha

NOTA 2.- POLITICAS CONTABLES RELEVANTES:

El año 2011 se produjo el año de Transición de conformidad al tercer grupo asignado por la Superintendencia de Compañías en su designación del Cronograma dispuesto para aplicar la Transición de Normas Contables NEC a Normas contables internacionales NIIF de conformidad a lo dispuesto por la Resolución 08.DSC.010, ART. 1ro, numeral 3.

a) REFERENTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Bases de Presentación.

Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros de la Compañía fueron preparados de acuerdo con las NEC (PCGA previos). Los efectos de la adopción de la NIIF y las excepciones y exenciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 4. Adicionalmente, los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 se reestructuraron para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2012.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico, para lo cual se requiere que su preparación se la realice conforme a las NIIF en el uso de

estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

a2 Normas nuevas y modificadas adoptadas por la Compañía:

3. Se establece como moneda funcional y de presentación para la Preparación de estados financieros EL dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

a4.- Período de Presentación.- Los estados financieros básicos deben presentarse anualmente recogiendo la información comprendida entre el 1ro. De enero y el 31 de diciembre de cada año.

a5. Presentación de Los Estados Financieros.-

Los estados financieros de la compañía comprenden: Los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre 2012 y del 2013, Los Estados de Resultados Integrales, de Cambios en la Posición Patrimonial y flujos de Efectivo terminados al diciembre 31 del 2013, conforme a la NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013.

b) REFERENTES A LOS ACTIVOS.

b1.- Fondos Efectivos -

Se cuenta con fondos de caja, cuentas corrientes bancarias, y fondos rotativos y demás componentes del activo, como pueden ser los fondos denominados equivalentes de Efectivo agrupados comodisponible, en la contabilidad, se hallan debidamente segregados y clasificados conforme a su calidad de alta liquidez, en vista de que pueden utilizarse en forma inmediata, sobre los cuales podría existir ninguna o exigua restricción alguna respecto al requerimiento de uso inmediato.

b2.- Cuentas del Activo Exigible

Lo constituyen casi en su totalidad dentro de las NIIF el tercer grupo de su clasificación de entre los cuatro grupos en que se desglosan los Activos Financieros, mantienen una segregación conforme a su origen, tales como cuentas de clientes, empleados, socios, compañías relacionadas y otros, que se manejan mediante cuentas auxiliares individualizadas e integradas a las cuentas principales de la contabilidad.

A fin de ejercicio se valoran sus posibilidades de cobro con la finalidad de establecer situaciones que ameriten su deterioro, condición base para establecer cargos por incobrabilidad acordes a ellas, con la finalidad de determinar valores pendientes de recaudación conforme a la realidad a fin de ejercicio.

b3. Baja en cuentas de activos 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.

b4.- Inventarios.

Los inventarios por elementos para la venta e insumos de producción, se valoran de entrada a su costos de adquisición o valor neto razonable, el menor, se hallan valorados sobre la base del

costo promedio de adquisición en el ejercicio. Se reconoce la posibilidad de crear provisiones por deterioro, que bien podría ser aplicable por una obsolescencia debidamente calificada y en base a análisis de una real posibilidad de venta por debajo de su valor en libros

b5. - Propiedad Planta y Equipo.

Los componentes de Propiedad Planta y Equipo, se hallan registrados al costo de adquisición más aquellos relacionados con su instalación hasta lograr ponerlo en condiciones de funcionamiento; se hallan desglosados de conformidad a la naturaleza de uso y localización, más el registro complementario para las asignaciones por concepto de depreciación acumulada. De darse el caso la compañía prevé la posibilidad de crear una provisión de gastos por deterioro, que se pueda dar por pérdida de valor fuera de su costo previsto (depreciación). Los gastos de reparación y mantenimiento que tienen como característica la devolución de las condiciones iniciales de funcionalidad, se las reconoce en el estado de resultados del ejercicio en el que ocurran.

b6. - Depreciaciones

La depreciación se ha calculado utilizando el método de línea recta en función de la vida útil estimada de los activos fijos, que juntamente con los valores residuales, cuotas preestablecidas por depreciación son revisadas a fin de ejercicio.

A continuación se presentan las principales tasas de depreciación de diversas partidas de activos fijos y las vidas útiles a ser usadas en el cálculo de la depreciación:

| Activo | Tasas | |
|-----------------------|--------------|-----|
| Instalaciones | | 10% |
| Muebles y enseres | 10% | |
| Maquinaria y equipo | | 10% |
| Equipo de computación | 33% | |
| Vehículos | 10% | |
| Otros activos | | 10% |

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

b7. Disposición de activos fijos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo fijo es reconocida en los resultados del periodo 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.

b7. Impuestos Corrientes -

Se les que corresponden a aquellos que la Compañía opta suspender o pagar al liquidar el impuesto a la renta conforme del período que se informa, estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes, incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipo del impuesto a la renta.

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) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2012 y 2011, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa fijada reglamentariamente del 23% y 24% respectivamente, en tanto que para el ejercicio 2013 se lo realiza al 23%, por su vigencia para el presente período. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

M. Impuestos Diferidos -

Se reconocen impuestos Diferidos de existencia a las existencias que la sociedad fiscal permite su funcionalidad y aplicabilidad.

M5. Deterioro del valor de los activos no financieros

Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio para poder establecer la existencia de indicios de deterioro en valores en libros de sus activos. Si se presentan activos con indicios de deterioro se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a 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 revertidas 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.

c) REFERENTES A OBTENCION DE RESULTADOS.

c1.- La empresa registra sus ingresos por venta bienes principalmente dentro del periodo en que se realizó la transacción y por ende su facturación, es decir adaptando el principio de devengado, observando igualmente lo que establece el Reglamento de Compensaciones de Venta y Retención. Se reconocen los ingresos al valor nominal de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el impuesto estimado de cualquier impuesto, beneficio o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar. Los ingresos se reconocen cuando se cumplen las condiciones previstas en la NIC 18 (Ingresos por Actividades Ordinarias).

c2.- Todos los items ingresos y gastos son reconocidos y registrados cuando estos ocurren, independientemente de la fecha de su reconocimiento.

c3 Se registran como costos y gastos operacionales aquellos que se hallan vinculados con la producción del ejercicio o ingresos correspondientes.

c4. Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

c5. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

c6.- Costos y gastos laborales.-

El personal que presta servicios en la compañía hace bajo obligaciones de retención de depósitos, manteniendo relaciones contractuales acordes a la normativa legal del Código de Trabajo y en cuanto a la cobertura y provisión de sus miembros cumpliendo con las obligaciones con el Instituto Costarricense de Seguridad Social, bajo la respectiva Ley. Estos costos se hallan distribuidos en el rubro como gastos operacionales, de conformidad a su participación en el área productiva o de otros gastos en el negocio operativo de la compañía. Y para los casos en que ocasionalmente se utilizan servicios de otro personal, el no hallarse bajo el régimen de cobertura por parte del Instituto Costarricense de Seguridad Social, se los ha discriminado como elementos de costo y gastos no deducibles y amortizables en la legislación tributaria.

d) REFERENTES A LOS PASIVOS.-

d1. Las obligaciones pendientes de pago que mantiene la compañía con terceros, se hallan designadas, presentando favorablemente distribuidos de conformidad a su periodo de exigibilidad. Certo

y Largo Plazo, y mediante cuentas auxiliares contables individuales por origen y naturaleza y se registra su movimiento por cada titular, de conformidad a las bondades otorgadas por el sistema informático en uso.

d2. Obligaciones de Orden Laboral. Son los emolumentos que reconoce la firma a sus colaboradores por los servicios prestados por estos.

Se reconocen los beneficios que la compañía pasó con sus colaboradores, mas aquellos a los que el empleador se halla obligado a cumplir por el mero hecho de haberlos enrolado en su condición de servidores en relación de dependencia, se reconocen beneficios a corto plazo.

d3. Los demás pasivos se clasifican o agrupan de conformidad al tiempo estimado para su cumplimiento en corriente y no corriente, siendo los primeros aquellos que deberán satisfacerse dentro del primer año a partir de la adquisición del compromiso.

e) REFERENTES AL PATRIMONIO.

e1.- El patrimonio de los socios se halla registrado, clasificadamente, de conformidad a su origen y categoría en rubros tales como son: Capital Social, Reservas, Resultados.

e2.- La cuenta de resultados de periodos anteriores, registra en valor acumulado, y desglosado a nivel de cuentas auxiliares por ejercicio fiscal en los que ocurrieron.

f) REGIMEN SOCIETARIO Y TRIBUTARIO.

La compañía se halla, constituida como sociedad anónima, y sujeta al control de la Superintendencia de Compañías, y al régimen tributario ordinario.

NOTA 3.- CAJA - BANCOS.

Engloba los valores que se hallan en su más alta expresión de liquidez, y que no se hallan sujetos a ninguna restricción para su disponibilidad.

Los componentes de caja, implican fondos dispuestos para atender requerimientos operativos de diversas secciones, y contablemente se cuenta con registros individualizados.

En lo concerniente a Cuentas Bancarias o Cuentas mantenidas en Sistema Cooperativo Nacional, se hallan dispuestos controles, desde su emisión hasta su registro en el sistema contable, mediante la emisión de comprobantes, bajo medidas de control interno que prevén procesos de administración de fondos, emisión, revisión, autorización, registro y conciliación por las diversas transacciones involucradas.

Por lo que el Estado de Situación los refleja en su segmento denominado Efectivo y Equivalentes de Efectivo en los siguientes términos:

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| CAJA | 68,15 |
| Caja Chica Administración | 68,15 |
| BANCOS | 12.673,89 |
| Produbanco Cta. Cte.Nro.02-074006807 | 12.673,89 |
| SUMAN CAJA Y BANCOS: | 12.742,04 |

ACTIVO EXIGIBLE.

NOTA 04.- CUENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR DE ORDEN COMERCIAL

Las ventas que se producen en la compañía se hallan enlazadas al sistema informático, que permite su manejo y control de componentes correlacionados como son clientes e impuestos entre otros, con la generación de cuentas de control auxiliares individualizadas a fin de dar funcionalidad a su gestión operativa. Las condiciones de crédito se han mantenido en 30, 60 y excepcionalmente en 90 días, e igualmente de darse adquisiciones de significativo volumen en valor, o escasa o ninguna retención, se siguen solicitando anticipos de hasta el 50% del valor total de la venta.

El sistema informático de control prevé la emisión reportes detallados de ventas, clientes y otros, a diferente nivel de desglose y detalle, que permiten en cualquier momento su obtención con información oportuna. Por lo que se revela este rubro con el siguiente desglose:

| | |
|---------------------|-----------------|
| CUENTES | 5.000,00 |
| Clara Leticia Abril | 5.000,00 |

NOTA 05.- ANTICIPOS A PROVEEDORES Y CONTRATOS

De ocurrir que el proveedor en común acuerdo con la compañía, determinan contractualmente o no, que para la próxima adquisición del bien o servicio a recibir la entrega de determinados anticipos en valor monetario, contablemente se los ha reclasificado y controlado mediante registros individualizados que permiten su control hasta su extinción con el devengo por su entrega de lo acordado, globalmente en el estado de situación se hallan revelado de conformidad a lo siguiente:

ANTICIPOS A PROVEEDORES Y CONTRATOS

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| | 205.274,08 |
| Sr. Juan Pablo Medina | 200.000,00 |
| Comercial Salvador Pacheco Mora | 43,30 |
| Héctor Remigio Pérez Calle | 5.230,78 |

NOTA 06.- OTROS POR COBRAR

Se desglosa a este grupo los deudores que corresponden al grupo que no se relaciona con el área comercial.

| | |
|-------------------------|-----------------|
| OTROS POR COBRAR | 4.786,66 |
| Juan Pablo Medina | 4.786,66 |

NOTA 07.- INVENTARIOS

Representan proporcionalmente los activos significativamente con mayor valor, en vista de la índole de la actividad de la compañía como lo es la construcción, pudiendo agregarse que existen componentes en proceso de producción o y otros en calidad de bienes terminados, expresados en departamentos o locales comerciales, todos estos dispuestos para la venta, su valoración se halla sustentada en los registros de costo y avance de obra civil en proceso, actividad que se halla íntegramente concesionada a terceros.

Por lo que se refleja el siguiente detalle:

| | |
|-------------------------------|---------------------|
| REALIZABLE | 1.092.490,63 |
| INVENTARIO DE TERRENOS | 137.000,00 |
| Proyecto CARDECA | 137.000,00 |
| PROYECTOS EN PROCESO | 79.678,56 |
| Proyecto CARDECA | 79.678,56 |
| PROYECTOS TERMINADOS | 875.812,07 |
| Proyecto ARCADIA | 875.812,07 |

NOTA 08.-ACTIVOS FIJOS -

Corresponde al valor inmovilizado invertido por la compañía en bienes de larga duración, en Propiedad, Planta y Equipo, se mantienen registros que reflejan su movimiento. A cierre de período el único rubro de esta agrupación lo comprenden Equipos de Computación. Anualmente se revisan sus condiciones de uso y funcionalidad, al fin de determinar la conveniencia de proveer no cargos por deterioro.

Los cargos por depreciación se aplican de acuerdo a las expectativas de vida útil.

La valoración que expresan estos bienes, se origina en su contabilización a costo de adquisición, y su revelación se hace a valor histórico expresado en la moneda vigente actual (US. dólares).

Su distribución se resume en el siguiente desglose:

| | |
|--|-----------------|
| ACTIVO FIJO | 1.772,78 |
| FIJO DEPRECIABLE | 1.772,78 |
| EQUIPO DE COMPUTACION | 1.772,78 |
| Equipo de Computación- Valor Histórico | 5.067,00 |
| Depreciación Acumulada | -3.294,22 |

PASIVOS

Revela todas las obligaciones que mantiene la compañía hacia terceros, o como fuente externa de financiamiento de los activos existentes provenientes de fuentes diferentes a las que corresponden al patrimonio de los socios.

PASIVO CORRIENTE:

El estado de situación segregó las acreencias pendientes de cumplimiento con una expectativa de cancelación que no rebasará los trescientos sesenta días a partir del cierre del período fiscal objeto de este informe, se presentan subclasificaciones de acuerdo a la naturaleza de los acreedores, conforme a lo siguiente:

NOTA 09.- PROVEEDORES Y CUENTAS POR PAGAR.-

Reflejan los saldos con agentes acreedores por la provisión de bienes y servicios, requeridos por la firma para su operación, para su control, se cuenta con el módulo informático de Cuentas por Pagar, integrado al módulo contable e inventarios, mediante registros por cada proveedor que otorgan crédito a la compañía, y que permiten registrar las transacciones que involucran movimientos vinculados, que son generalmente habituales, se cuenta con reportes detallados por

tal concepto. Estas cuentas incluyen adeudos a miembros y relacionados de la plana ejecutiva de la empresa, pero por conceptos vinculados a la provisión de recursos e insumos para la construcción.

Estas cuentas se liquidan en el corto plazo para lo cual se cuenta con el respectivo detalle y las cifras del estado de situación revelan lo siguiente:

| | |
|--|-------------------|
| PROVEEDORES | 30.947,97 |
| OMEGATECH CIA. LTDA. | 30.892,16 |
| EMPRESA ELECTR.CENTROSUR | 42,76 |
| ETAPA F/01003001802961 | 2,55 |
| ETAPA F/01003001802968 | 2,55 |
| ETAPA F/01003001802971 | 2,55 |
| ETAPA F/01003001802973 | 2,85 |
| ETAPA F/01003001802978 | 2,55 |
| CUENTAS POR PAGAR | 317.713,64 |
| Ing. Pablo Torres Cordero - Termino | 105.000,00 |
| Sr. Francisco Ramirez | 50.500,64 |
| Mra. Paola Torres Cordero (Préstamo) | 79.273,00 |
| Agropecuaria y Forestal Condoryacu Cia. L. | 82.000,00 |
| Ing. Pablo Torres C.(Préstamo T&C) | 940,00 |

Total Proveedores y Cuentas por Pagar.....348.661,61

NOTA 10.- SUELDOS Y RELACIONADOS POR PAGAR

Se acreditan de una parte las obligaciones que se hallan pendientes de cancelación con el Instituto de Seguridad Social, como consecuencia de los aportes que por obligación legal se vienen realizando periódicamente en base a los roles de pago por remuneraciones, con aportes de la compañía o por deducciones de los haberes del trabajador, que básicamente corresponden a las obligaciones a cubrir por el mes de diciembre 2013.

Se incluyen obligaciones pendientes de cancelación a trabajadores por provisiones por beneficios sociales correspondientes. Las provisiones se realizan sobre los valores asignados por sueldos a pagar para sus trabajadores, de conformidad a lo que dispone el Código de Trabajo, ello incluye la participación del 15% a trabajadores y al cierre de año se reflejan los siguientes:

| | |
|---|------------------|
| SUELDOS Y RELACIONADOS POR PAGAR | 39.268,82 |
| Aportes al IESS por Pagar | 619,15 |
| SECAP / ICEE por Pagar | 25,29 |
| Décimo Tercer Sueldo Por Pagar | 222,47 |
| Décimo Cuarto Sueldo Por Pagar | 487,34 |
| Vacaciones por Pagar | 2.426,51 |
| 15% Participación de Trabajadores | 35.488,06 |

NOTA 11.- OBLIGACIONES FISCALES POR PAGAR.

Involucra a los saldos de cuentas por cancelar a entidades oficiales acreedoras por concepto de tributos que deberá satisfacer la compañía, bajo control del SRI.

Se mantiene como política de cumplimiento realizar los pagos de impuestos dentro del plazo reglamentario, sus saldos pendientes expuestos en el presente cuadro se cancelan mayoritariamente en enero 2014, en especial los que corresponden a retenciones practicadas por la compañía por IVA o Impuesto a la Renta a terceros, se suma a ello la provisión por Impuesto a la Renta por Pagar mediante su respectiva liquidación con plazo máximo en abril de conformidad a fechas tope reglamentarias.

Posteriormente auditoría externa habrá de entregar al ente de control un reporte del manejo tributario el mismo que es objeto de una expresa recopilación, indagación y opinión que por exigencia legal tendrá que ser entregado de conformidad a los requerimientos de la autoridad de control, dentro del plazo que reglamentariamente sea asignado.

Por lo se revela el siguiente detalle:

| | |
|---|------------------|
| OBLIGACIONES FISCALES POR PAGAR | 44.736,38 |
| Retenciones en la Fuente de I. a la Renta | 3.876,76 |
| Retenciones en la Fuente del IVA | 4.120,8 |
| Impuesto a la Renta por Pagar | 36.738,82 |

NOTA 12.- ANTICIPOS RECIBIDOS.-

En vista de las políticas de comercialización de la compañía, para que se realicen determinadas operaciones de venta, y más aún cuando se trata de valores significativos, se solicitan anticipos a los clientes con la finalidad de asegurar la formalidad de la futura venta, razón por la cual a cierre de periodo se hallan importantes valores por este concepto, los mismos que se hallan debidamente controlados mediante cuentas auxiliares personales, con la ayuda del módulo informático de clientes, tales valores se cuadrar con los rubros globales contables mes a mes.

| | |
|----------------------------|-------------------|
| ANTICIPOS RECIBIDOS | 343.957,86 |
| Ing. Germán Torres | 200.126,22 |
| Sr. Fabián Rodas | 20.000,00 |
| Anticipos de Clientes | 123.831,64 |

NOTA 13.- PRESTAMOS DE SOCIOS Y PARTICULARES.-

Se halla conformado por cuentas por cancelar a los propietarios de la compañía, los que mediante sus propios recursos proveen de fondos a la firma para dinamizar su operatividad, mas en vista de ser insuficientes, se recurren a terceros con esta misma finalidad, que son parte de la mismo convenio que en el caso de los valores adeudados en el corto plazo, con la obligación de cancelar mensualmente intereses y comisiones, y en periodos más amplios abonos al capital adeudado los que desagregadamente se exponen a continuación:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| PRESTAMOS DE SOCIOS | 134.268,27 |
| Ing. Germán Torres | 91.268,27 |
| Ing. Pablo Torres | 43.000,00 |

NOTA 14.- PATRIMONIO.-

Se halla conformado por varios componentes como son Capital Suscrito, Provisión por Reserva Legal, Aportes para Futura Capitalización, y Resultados del Presente Ejercicio.
El capital social de la compañía se halla cancelado en el 100% por los accionistas.

El estado de situación refleja los siguientes saldos de los componentes patrimoniales a cierre de ejercicio:

| | |
|---|-------------------|
| PATRIMONIO | 411.173.25 |
| CAPITAL Y RESERVAS | 262.158.87 |
| Capital Social | 800.00 |
| Depósitos de Socios para Capitalización | 253.516.01 |
| Reserva Legal | 7.842.86 |
| Utilidad del Ejercicio | 149.014.38 |

NOTA 15.- INGRESOS

Los ingresos principales devienen de su actividad principal que es la venta de edificaciones construidas, como departamentos y locales comerciales, y conexos con la actividad principal.

| | |
|---------------------|---------------------|
| INGRESOS | 1.745.944,95 |
| VENTAS NETAS | 1.744.319,70 |
| Ventas de Viviendas | 1744.319,70 |

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| INGRESOS NO OPERACIONALES | 1.625,25 |
| INGRESOS NO OPERACIONALES | 1.625,25 |
| Otros Ingresos | 1.625,25 |

COSTOS Y GASTOS

NOTA 16.- COSTOS DE CONSTRUCCION Y VENTAS.

La compañía construye sus edificaciones en base a contratos con terceros y no por cuenta propia, aunque los costos y sus desgloses en los diferentes rubros de gestión y empleo de los diferentes insumos los realiza mediante cuentas y subcuentas contables, que permiten a la administración registrar, analizar y tomar medidas regulatorias de conformidad a sus prioridades.

Todos los costos mientras se desarrolla la construcción se los acumula en cuentas auxiliares como antes se manifestó dentro de un rubro global denominado Costos de Construcción. Cuando se termina en su totalidad la construcción estos costos se trasladan a otra denominada Proyectos Terminados que representa la base para el descargo de aquellos costos que corresponden al departamento o unidad de venta que haya sido objeto de transferencia de dominio en virtud de una transacción de venta.

A inicio del periodo fiscal se encontraban en proceso dos Proyectos en Construcción como son el Proyecto Arcadia y el desahogado Casileo, en tanto que a cierre del ejercicio que se informa (2013), se ha terminado la construcción del primero de los referidos, por lo que se han realizado varias ventas que son las que generan los ingresos del ejercicio, quedando por lo tanto en construcción el segundo, que para efectos de ser reflejado en los estados financieros, su acumulación de costos representan activos para la compañía revelado en el Estado de Situación al cierre de periodo.

Representa componentes del Estado de Resultados del costo que se relaciona con los departamentos y locales comerciales construidos dentro del Proyecto Arcadia que efectivamente fueron vendidos, facturados y consecuentemente transferidos su dominio a terceros, con las siguientes valores:

| | |
|------------------------|---------------------|
| COSTO DE VENTAS | 1.405.088,07 |
| Costo de Ventas | 1.405.088,07 |

NOTA 17.- GASTOS OPERACIONALES Y NO OPERACIONALES.

Los gastos se hallan convenientemente clasificados entre operacionales y no operacionales, y estos a su vez en subgrupos que los agrupan según su naturaleza en base a criterios de asignación por administración o ventas y financieros y en cuanto a los últimos se halla una clasificación que engloba aquellas deducciones que se realizan a la Utilidad Líquida (Diferencia Neta de Ingresos y Costos con Gastos) como son el 15% de Participación para Trabajadores e Impuesto a la Renta Causado por el ejercicio.

| | |
|---|-------------------|
| GASTOS OPERACIONALES | 104.269,80 |
| GASTOS OPERACIONALES | 104.269,80 |
| GASTOS DE ADMINISTRACION | 35.475,06 |
| Sueldos y Beneficios Sociales | 7.658,64 |
| Gastos por Servicios | 7.318,21 |
| Materiales y Útiles de Oficina | 487,82 |
| Gastos de Viaje y Movilización | 3.635,66 |
| Mantenimiento y Reparaciones | 59,36 |
| Gastos Generales | 7.121,86 |
| Impuestos y Contribuciones | 7.562,49 |
| Depreciaciones y Amortizaciones | 1.631,02 |
| GASTOS DE VENTA | 41567,27 |
| Sueldos y Beneficios Sociales | 39140,79 |
| Publicidad y Propaganda | 2426,48 |
| GASTOS FINANCIEROS | 27227,47 |
| Gastos Financieros | 27227,47 |
| GASTOS NO OPERACIONALES | 79.729,84 |
| GASTOS NO OPERACIONALES POR CIERRE PERIODO | 79.729,84 |
| 15% Participación de Trabajadores | 35.488,06 |
| Impuesto a La Renta | 44.241,78 |

La utilidad del periodo es la resultante de deducir del total de los ingresos el total de costos y gastos.

Utilidad del ejercicio: 156.857,24

NOTA 18.- CUMPLIMIENTO CON LA UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO (UAF)

La compañía en vista de tener como actividad principal la construcción de edificaciones se halla obligada a cumplir con lo establecido por las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos para las Compañías", por lo que de conformidad a lo que establece su artículo # 39:

Esta auditoría puede manifestar que por el ejercicio objeto de esta labor, la compañía ha enviado la información requerida por el ente de control que es la Unidad de Análisis Financiero (UAF), en los términos requeridos por la normativa antes referida.

De la indagación pertinente se puede manifestar que por el periodo 2013 ha estado en funciones como Oficial de Cumplimiento la Ing. Ana Gómez A., no se ha encontrado el manual de Políticas y Procedimientos para la Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, como tampoco el Código de Ética para la misma finalidad. Se conoce que la administración ha encargado a profesionales especializados para que los elaboren, y que lo podrían poner en marcha en el periodo fiscal 2014.

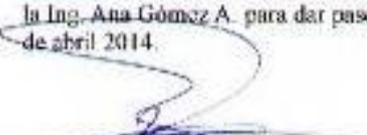
NOTA 19.- CONCILIACION TRIBUTARIA.

Al cierre del periodo fiscal, la compañía realiza conforme a los términos legales el desglose por deducciones sobre los resultados del ejercicio, con el fin de dar cumplimiento a la Liquidación final del ejercicio con fines gravables.

Para el Servicio de Rentas Internas, se emitirá un informe especial de conformidad a sus requerimientos técnicos, operativos y legales, donde serán expuestos todos los desgloses requeridos hasta llegar a la utilidad neta e impuestos corrientes a satisfacer.

NOTA 20.- HECHOS SUBSECUENTES.-

En el lapso comprendido entre la fecha de corte del ejercicio fiscal (31 de diciembre) y la referida para la emisión del presente informe, se debe manifestar que no se han producido hechos que ameriten referirse por tener significativa implicación en los estados financieros sobre los cuales se informa. Pero sí vale mencionar que la administración reporta a la Unidad de Análisis Financiero el cambio de Oficial de Cumplimiento que establece la normativa referida, cesando a la Ing. Ana Gómez A. para dar paso para los mismos fines al Ing. Pablo Torres C. a partir del mes de abril 2014.


POLO CESAR CABRERA
Auditor Independiente
Reg. SC-RNAE 259

TORRES Y CORDERO CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE SITUACION
AL 31 DE DICIEMBRE 2013

| Cuentas | Valor en USD | Notas de Auditoria |
|---|---------------------|--------------------|
| ACTIVO | 1.322.066,19 | |
| ACTIVO CORRIENTE | 1.320.293,41 | |
| ACTIVO DISPONIBLE | 12.742,04 | 3 |
| Caja | 68,15 | 3 |
| Bancos | 12.673,89 | 3 |
| ACTIVO EXIGIBLE | 215.060,74 | |
| Clientes | 5.000,00 | 4 |
| Anticipos a Proveedores y Contratos | 205.274,08 | 5 |
| Otros por Cobrar | 4.786,66 | 6 |
| REALIZABLE | 1.092.490,63 | 7 |
| Inventario de Terrenos | 137.000,00 | 7 |
| Proyectos en Proceso | 79.678,56 | 7 |
| Proyectos Terminados | 875.812,07 | 7 |
| ACTIVO FIJO | 1.772,78 | 8 |
| FIJO DEPRECIABLE | 1.772,78 | 8 |
| Equipo de Computación | 1.772,78 | 8 |
| PASIVO | 910.892,94 | |
| PASIVO CORRIENTE | 910.892,94 | |
| PASIVO CORTO PLAZO | 910.892,94 | |
| Proveedores | 30.947,97 | 9 |
| Cuentas por Pagar | 317.713,64 | 9 |
| Sueldos y Relacionados por Pagar | 39.268,82 | 10 |
| Obligaciones Fiscales por Pagar | 44.736,38 | 11 |
| Anticipos Recibidos | 343.957,86 | 12 |
| Prestamos de Socios | 134.268,27 | 13 |
| PATRIMONIO | 411.173,25 | 14 |
| PATRIMONIO | 411.173,25 | 14 |
| CAPITAL Y RESERVAS | 262.158,87 | 14 |
| Capital Social | 800,00 | 14 |
| Depositos de Socios para Capitalizacion | 253.516,01 | 14 |
| Reserva Legal | 7.842,86 | 14 |
| Utilidad del Ejercicio | 149.014,38 | 14 |
| SUMAN PASIVO Y PATRIMONIO: | 1.322.066,19 | |

ESTE COMPONENTE ES PARTE INTEGRANTE DEL INFORME DE AUDITORIA PERIODO 2013

TORRES Y CORDERO CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE SITUACION
AL 31 DE DICIEMBRE 2013

| CUENTAS | VALOR | NOTAS DE AUDITORIA |
|---|---------------------|-----------------------|
| RESULTADOS | | |
| INGRESOS | 1.745.944,95 | 15 |
| VENTAS NETAS | 1.744.319,70 | 15 |
| Ventas de Viviendas | 1.744.319,70 | 15 |
| INGRESOS NO OPERACIONALES | 1.625,25 | 15 |
| INGRESOS NO OPERACIONALES | 1.625,25 | 15 |
| Otros Ingresos | 1.625,25 | 15 |
| COSTOS DE CONSTRUCCION | 1.405.088,07 | 16 |
| COSTO DE VENTAS | 1.405.088,07 | 16 |
| Costo de Ventas | 1.405.088,07 | 16 |
| GASTOS OPERACIONALES | 104.269,80 | 17 |
| GASTOS OPERACIONALES | 104.269,80 | 17 |
| GASTOS DE ADMINISTRACION | 35.475,06 | 17 |
| Sueldos y Beneficios Sociales | 7.658,64 | 17 |
| Gastos por Servicios | 7.318,21 | 17 |
| Materiales y Utiles de Oficina | 487,82 | 17 |
| Gastos de Viaje y Movilización | 3.635,66 | 17 |
| Mantenimiento y Reparaciones | 59,36 | 17 |
| Gastos Generales | 7.121,86 | 17 |
| Impuestos y Contribuciones | 7.562,49 | 17 |
| Depreciaciones y Amortizaciones | 1.631,02 | 17 |
| GASTOS DE VENTA | 41.567,27 | 17 |
| Sueldos y Beneficios Sociales | 39.140,79 | 17 |
| Publicidad y Propaganda | 2.426,48 | 17 |
| GASTOS FINANCIEROS | 27.227,47 | 17 |
| Gastos Financieros | 27.227,47 | 17 |
| GASTOS NO OPERACIONALES | 79.729,84 | 17 |
| GASTOS NO OPERACIONALES POR CIERRE PERIODO | 79.729,84 | 17 |
| 15% Participación de Trabajadores | 35.488,06 | 17 |
| Impuesto a La Renta | 44.241,78 | 17 |
| Utilidad del Ejercicio | 156.857,24 | |

ESTE COMPONENTE ES PARTE INTEGRANTE DEL INFORME DE AUDITORIA
PERIODO 2013