



INMOBILIARIA LARES S.A.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
DICIEMBRE 31 DE 2013



**INMOBILIARIA LARES S.A.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
DICIEMBRE 31 DE 2013**

INDICE

1. Opinión de los Auditores Independientes
2. Estado de Situación Financiera
3. Estado de Resultados Integral
4. Estado de Cambios en el Patrimonio
5. Estado de Flujos de Efectivo
6. Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas usadas:

- USD \$ - Dólar estadounidense
- NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
- PCGA - Principios contables de general aceptación
- IASB - Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 30 de abril de 2013

**A los Señores Accionistas de:
INMOBILIARIA LARES S.A.**

Informe sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía **INMOBILIARIA LARES S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del año 2013, y el estado de resultados integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor externo

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base en la auditoría. Realice la auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos así como que planee y desempeñe la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones 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 debida a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los 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 entidad.



Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para la opinión de la auditoría.

Opinión

En mi opinión, los estados financieros dan un punto de vista verdadero y presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la posición financiera de **INMOBILIARIA LARES S.A.** al 31 de diciembre de 2013, y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Párrafo de Énfasis

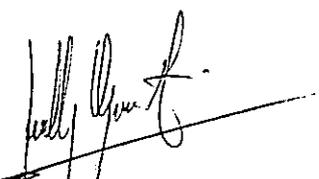
a. La Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No.SC.DSC.G.13.010 publicado en Septiembre de 2013, expide las "**Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos**", para las Compañías reguladas por esta entidad que realicen actividades cuya actividad ha sido establecida en el artículo innumerado agregado a continuación del artículo 3 de la "**Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos**".

Debido a la actividad que ejerce la Compañía, la cual se encuentra dentro de los parámetros establecidos en el artículo 3 de la "**Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos**", para Inmobiliaria Lares S.A. las "**Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos**", deben aplicarse a partir del 31 de octubre de 2013, fecha en la que entra en vigencia las normas ya que su publicación se realizó el 30 de Octubre de 2013 en el Registro Oficial No 112.

Entre otros aspectos de la resolución, se establece que las normas deben ser implementadas considerando un cronograma: a) Nombramiento de un oficial de cumplimiento - 30 días, b) Calificación del oficial de cumplimiento - 60 días, c) definición de políticas y procedimientos - 90 días, d) Implementación de procesos - 120 días, e) Procesos de monitoreo - 150 días y f) Emisión del Código de Ética y Manual - 180 días.

Al cierre del periodo 2013 la Compañía cuenta con el nombramiento y la calificación del oficial de cumplimiento.

Registro Nacional de Auditor Externo
SC-RNAE-824
R.U.C. No. 1708753148001


CPA LCDO. FREDDY UYANA
Registro No. 25831

LARES S.A.

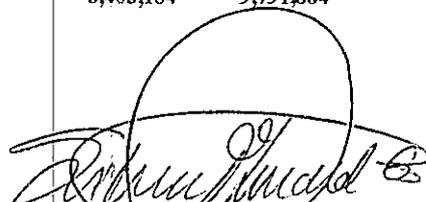
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expreado en dólares estadounidenses)

	Notas	Al 31 de diciembre del:	
		2013	2012
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	10,977	14,973
Clientes		508,463	59,670
Otras cuentas por cobrar	4 - 9	734,163	708,690
Activos por impuestos corrientes	6	57,608	48,633
Cuentas por cobrar relacionadas	5	4,430	569,373
Inventario de Obras en Proceso	7	4,678,949	8,201,335
Inventario de productos terminados	7	364,083	0
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		6,358,673	9,602,672
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, Planta y Equipo	10	88,340	239,186
(-) Depreciación Acumulada	10	(43,829)	(50,080)
Otros Activos		0	0
Activos por impuestos diferidos		0	106
TOTAL NO ACTIVO CORRIENTE		44,511	189,212
TOTAL ACTIVOS		6,403,184	9,791,884
PASIVOS			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar comerciales	11	23,118	220,842
Obligaciones financieras		0	0
Cuentas por pagar relacionadas	13	18,878	2,236,300
Otras cuentas por pagar	15	1,315,329	2,894,492
Préstamos Terceros		0	0
Cuentas por pagar Socios	16	3,890,000	3,484,000
Instituciones Públicas		0	0
Obligaciones laborales		0	363
Obligaciones fiscales	12	65,936	65,025
TOTAL PASIVO CORRIENTE		5,313,261	8,901,022
PASIVO A LARGO PLAZO			
Beneficios laborales largo plazo		0	616
Pasivo por impuesto diferido		0	1,782
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		0	2,397
TOTAL PASIVOS		5,313,261	8,903,419
PATRIMONIO			
Capital social	17	144,800	144,800
Aportes futuras capitalizaciones		0	0
Reserva legal	17	55,958	55,958
Reserva por revalorización del patrimonio	17	549,611	549,611
Resultados NIIF por primera vez	17	5,308	5,308
Pérdidas acumuladas	17	(235,537)	(70,099)
Utilidades acumuladas	17	341,509	341,509
Resultado del ejercicio	17	228,274	(138,621)
TOTAL PATRIMONIO		1,089,923	888,465
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		6,403,184	9,791,884


 Sra. Montserrat Benedito
 Gerente


 CPA. Silvia Iturralde
 Contador

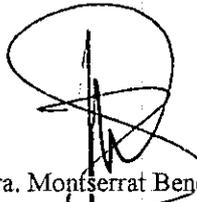
LARES S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

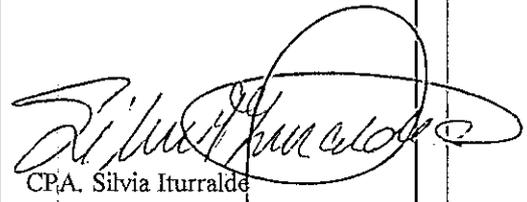
Del 1ro de enero al 31 de diciembre del 2013

(Expreado en dólares estadounidenses)

	Notas	2013	2012
Ventas	18	5,670,194	1,590,996
(-) Costo de ventas	18	4,922,612	1,713,849
Utilidad bruta en ventas		747,582	(122,853)
Menos: Gastos operacionales			
Gastos de venta y administración	19	400,409	260,375
Gasto depreciación		8,834	23,919
Utilidad Operacional		338,339	(407,147)
Más Ingresos no operacionales		37,236	340,651
Menos: Egresos no operacionales		97,762	19,800
Utilidad antes de Participación Trabajadores e impuesto a la renta		277,813	(86,296)
Menos: Participación trabajadores		0	0
Impuesto a la renta		49,539	52,327
RESULTADO DEL EJERCICIO		228,274	(138,623)



Sra. Montserrat Benedito
Gerente



CPA. Silvia Iturralde
Contador

LARES S.A.

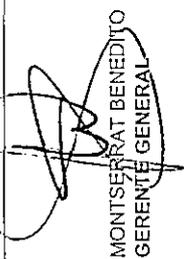
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2011/2012/2013

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	CAPITAL		RESERVA LEGAL	OTRAS RESERVAS	APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	PERDIDAS ACUMULADAS	UTILIDADES ACUMULADAS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	Efectos Trans.	TOTAL
	SOCIAL	301								
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011	144,800.00	301	55,958.09	549,610.75		-70,098.94	341,508.92	-138,621.49	5,307.64	888,464.97
Transferencia a Resultados Acumulados										
Resultados NIIF										
Resultado del Ejercicio										
Ajustes aplicación Niif										
Impuesto a la Renta										
Participación trabajadores										
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012	144,800.00		55,958.09	549,610.75	-	-70,098.94	341,508.92	-138,621.49	5,307.64	888,464.97
MÁS (MENOS):										
Resultado del Ejercicio								228,274.11		228,274.11
Impuesto a la renta										
Participación Trabajadores										
Ajustes Interese Midavi						-26,816.19				-26,816.19
Impuesto a la Renta (Mínimo)										
Impuesto a la Renta reverso										
Transferencia a Resultados Acumulados								138,621.49		138,621.49
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013	144,800.00		55,958.09	549,610.75	-	-235,536.62	341,508.92	228,274.11	5,307.64	1,089,922.89


SILVIA ITURRALDE
CONTADOR GENERAL


MONTSERRAT BENEDITO
GERENTE GENERAL

LARES S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en U.S. Dólares)**

METODO DIRECTO

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

	2013	2012
Recibido de clientes	3,771,992	1,185,724
Pagado a proveedores y empleados	-2,371,969	-3,855,728
Intereses recibidos	-	-
Intereses pagados	-49,041	-
Varios	-	-887,838
Impuesto a la renta	-49,539	165,637

Efectivo neto proveniente de actividades operativas

1,301,443	-3,123,479
------------------	-------------------

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Compra de propiedades planta y equipo	-	-
Producto de la venta de propiedades planta y equipo	38,000	-
Compra de intangibles	-	-
Producto de la venta de intangibles	-	-
Documentos por cobrar largo plazo	564,943	-569,373
Compra de inversiones permanentes	-	-
Compra de instrumentos financieros medidos al costo	-	-
Producto de la venta de instrumentos financieros	-	-

Efectivo neto usado en actividades de inversión

602,943	-569,373
----------------	-----------------

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Obligaciones bancarias	-	-
Obligaciones con terceros	-2,314,381	3,702,890
Aportes en efectivo de los accionistas	406,000	-
Dividendos pagados	-	-

Efectivo neto usado en actividades de financiamiento

-1,908,381	3,702,890
-------------------	------------------

Aumento neto en efectivo y sus equivalentes

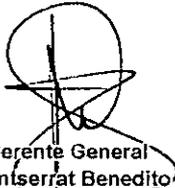
-3,996	10,038
---------------	---------------

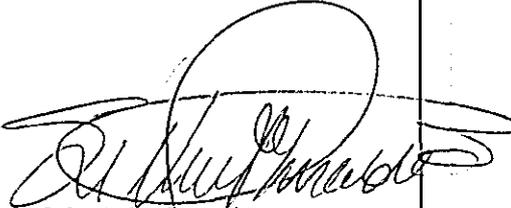
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año

14,973	4,936
---------------	--------------

Efectivo y sus equivalentes al final del año

10,977	14,974
---------------	---------------


 f. Gerente General
 Monserrat Bedito


 f. Contador General
 CPA. Silvia Iturralde

LARES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2013

1. DATOS DE LA EMPRESA

LARES S.A. fue constituida en Quito, Ecuador el 23 abril del 2002. Su objeto social es el negocio inmobiliario y bienes raíces. La Compañía puede constituir agencias y sociedades en cualquier país, actuar como intermediaria, promocionar, financiar, arrendar, administrar, comprar y vender toda clase de inmuebles tales como: Terrenos, edificios, casas, departamentos. Realizar proyectos de arquitectura e ingeniería y ejecutar obras civiles, la compra - venta, alquiler, explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

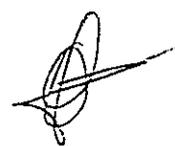
2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

2.1 Declaración de cumplimiento

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 de fecha 31 de diciembre del 2008, la Superintendencia de Compañías ratifica y establece la obligatoriedad de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF de acuerdo a un cronograma, estableciendo tres grupos de compañías que se encuentran bajo su control y vigilancia que deberán implementar dichas normas a partir de los años 2010, 2011 y 2012 respectivamente.

De acuerdo con este cronograma, la Compañía debe cumplir con este requerimiento a partir del año 2012 y para efectos comparativos el año 2011.

Con fecha 12 de enero del 2011, mediante Resolución SC.Q.ICL CPAIFRS.11.01, la Superintendencia de Compañías considerando entre otros, que el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en Septiembre del 2009



editó en español la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, NIIF para las PYMES, resolvió para efectos del registro y preparación de estados financieros, calificar como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Activos totales inferiores a US\$4,000.000;
- b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a US\$5,000.000;
- c) Tengan menos de 200 trabajadores.

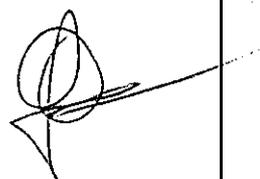
Estos parámetros se considerarán con base a los estados financieros del ejercicio económico anterior al período de transición, es decir 2010. Todas aquellas compañías que cumplan con las condiciones antes señaladas aplicarán NIIF y se establece el año 2011 como período de transición y como tales éstas deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con base a dichas normas.

De acuerdo con estas resoluciones, la Compañía se encuentra en el tercer grupo y aplicará NIIF.

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la Administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF con propósitos comparativos para el año terminado a esa fecha.

Los estados financieros de LARES S.A., al 31 de diciembre del 2011 y 2010, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF 1, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.



2.2 Bases de presentación: Los estados financieros de LARES S.A., comprenden: estado de situación financiera, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Moneda de presentación

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador

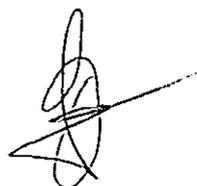
Estimaciones efectuadas por la Gerencia

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con NIIF requiere que la Gerencia de la Compañía realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre el monto reconocido en los estados financieros, se describe a continuación.

3. Efectivo y equivalentes de efectivo, Créditos y Deudas: En moneda nacional: a su valor nominal.
4. Otras Cuentas por cobrar: En este rubro agrupamos las cuentas por cobrar a proveedores por los anticipos entregados y los Créditos Tributarios a favor de la empresa por concepto del impuesto a la Renta registradas a su valor nominal.



5. Cuentas por cobrar relacionadas: Corresponde al valor pendiente de cobro al Inmocrecer S.A
6. Plusvalía Venta De Activos: Este valor esta tomado como crédito tributario según el Art. 29 de la Ley de Régimen Tributario Interno u el Art. 556 del COTAD.
7. Proyectos en Construcción: Todas las inversiones que se encuentran en construcción que una vez concluidas pasar a formar parte de los inventarios de las unidades disponibles para la venta.

DETALLE	VALOR
Inversión El Garrochal Macro	851.20
Inversión Terranova Mz 1	2,250,459.00
Costo De Ventas Terranova Mz 1	2,250,459.00
Inversión Terranova Mz8	290,390.29
Inversión Bellaterra 1	3,791,244.24
Costo De Ventas Bellaterra	3,348,376.79
Inversión Terranova Mz6	2,305,004.72
Costo De Ventas Terranova Mz 6	2,305,004.72
Inversión Terranova Mz 3	4,217,029.90
Costo De Ventas Terranova Mz 3	4,217,029.90
Inversión C.O.3	6,218,537.91
Costo C.O.3	6,218,537.91
Inversión T12	284,505.05
Inversión T11	321,397.72
Inversión Bronte	4,129,107.93
Costo De Ventas Bronte	2,246,424.00
Inversión Barila	2,572,749.62
Costo De Ventas Barila	1,781,433.00
Inversión Terranova Mz9 A	114,139.47
Inversión Terranova Mz 9b	101,740.87
Inversión Terranova Mz 10	299,077.27
Inversión Mz 7 Eq1 Y Eq2	3,451.55
Inversión Mz 13 Eq9	1,543.17
Inversión Terranova Mz 1 Esquineros	110,752.67
Inversión Terranova Mz 6 Esquineros	34,232.01
	4,678,949.27

8. Inventario de Inmuebles: Corresponde a los inmuebles adquiridos destinados para la venta de acuerdo al siguiente detalle:

DETALLE	VALOR
Inv Terranova 3	100,906.00
Inv Terranova 1	130,169.00
Inv Terranova 6	123,497.87
Inv Ciudad Occidente 3	9,510.19
	364,083.06



9. Otros Activos Corrientes: Agrupa las cuentas detalladas en el cuadro siguiente:

DETALLE	VALOR
Anticipo Facturas Proveedores	148046.58
Retencion Judicial	2038.05
Ecuacanelos S. A.	150594.74
Arq. Bolívar García	188998.61
Ing. Santiago Riofrío	244484.75
	734,162.73

10. Propiedad Planta y Equipo: Al cierre del ejercicio económico este rubro se presenta como se detalla en el cuadro siguiente:

DETALLE	VALOR
Equipo Y Maquinaria	88340
Depreciación Equipo Y Maquinaria	-43829.47
	44,510.53

11. Pasivos; Son todas las cuentas por pagar y anticipo clientes que se encuentran pendientes de liquidar al cierre del presente ejercicio económico

12. Impuestos por Pagar: Acumula todos los valores por concepto de impuestos ante la Administración Tributaria.

13. Anticipo clientes: Acumula todos los valores entregados por los clientes por concepto de reservas o compras de los inmuebles disponibles para la venta.

14. Cuentas por Pagar Relacionadas: Cuenta pendiente de pago con su relacionada Eurocons de acuerdo a convenio

15. Anticipos Escrituras Acumula todos los valores recibidos por parte de clientes por costos de escrituras de los inmuebles adquiridos por ellos.

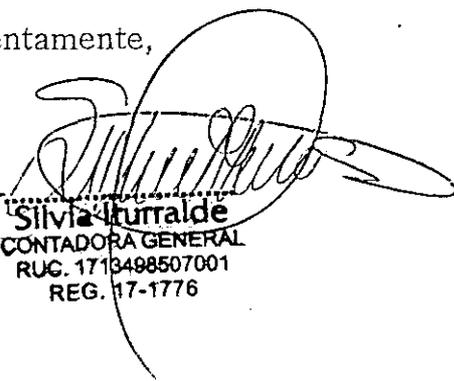
16. Socios Ecuador: Los valores pendientes de pago al Sr. Román Figueras

17. Patrimonio: su posición se encuentra reflejada en el Estado de Cambio y Evolución del Patrimonio

18. Reconocimiento del ingreso y costos En el caso de venta de inmuebles se lo realiza en base al precio de venta fijado por gerencia
19. Reconocimiento de gastos Los gastos se registran por el método del devengado cuando se conocen.

Atentamente,

AVSE
CONTADORAS



Silvia Hurtalde
CONTADORA GENERAL
RUC. 1713498507001
REG. 17-1776