



**OPINIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Accionistas  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS S.L.TDA.

**1. Objeto del Informe de los Auditores Independientes**

Algunos miembros de la Junta General de Accionistas de CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS S.L.TDA. se han dirigido a SOLAUDIT S.A. para que realice un estudio de factibilidad financiera y de gestión de la empresa, de acuerdo con el Reglamento de Factibilidad Financiera y de Gestión de la Empresa que el Poder Judicial de la Federación emitió el 15 de mayo de 2012 y el artículo 100 del Código de Comercio y sus reformas aplicables.

**2. Responsabilidad de la Información por la Junta General de Accionistas**

La Junta General de Accionistas es responsable de proporcionar y garantizar la veracidad de toda la información financiera y de gestión que se presente en el Informe de los Auditores Independientes. SOLAUDIT S.A. no es responsable de la veracidad de la información financiera y de gestión que se presente en el Informe de los Auditores Independientes, sino de la imparcialidad y objetividad de su opinión de los Auditores Independientes que emite sobre la información financiera y de gestión que se presenta en el Informe de los Auditores Independientes y de la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados que rigen la preparación de los estados financieros de la empresa.

**3. Responsabilidad de los Auditores**

SOLAUDIT S.A. es responsable de emitir una opinión de los Auditores Independientes sobre la información financiera y de gestión que se presenta en el Informe de los Auditores Independientes de acuerdo con el Reglamento de Factibilidad Financiera y de Gestión de la Empresa que el Poder Judicial de la Federación emitió el 15 de mayo de 2012 y el artículo 100 del Código de Comercio y sus reformas aplicables.

Este informe proporciona la opinión de los Auditores Independientes sobre la información financiera y de gestión que se presenta en el Informe de los Auditores Independientes.

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS  
ORTHIDS C. LTDA.**

**Estados Financieros bajo Normas Internacionales de  
Información Financiera – NIIF Pymes**  
**Por los períodos terminados al 31 de Diciembre de 2013 y 2012**  
**Informe de los Auditores Independientes.**



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios de:  
**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.**

### 1. Informe sobre los Estados Financieros

Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.** al 31 de diciembre del 2013, que comprenden el Estado de Situación Financiera y los correspondientes Estado de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio Neto de los Accionistas y de Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### 2. Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF Pymes, Normas internacionales de contabilidad - NIC y disposiciones de la Superintendencia de Compañías y valores. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y realizando estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la compañía.

### 3. Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Excepto por lo mencionado en el párrafo cuarto siguiente. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos selectivos 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 del riesgo de error material en los Estados Financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de la compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que los principios de contabilidad utilizadas son apropiados y que las estimaciones contables efectuadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros en su conjunto.

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

### 4. Bases para calificar la opinión

No hemos recibido respuesta a nuestra solicitud de confirmación de saldos enviadas al Banco de Machala S.A. con quien se mantiene un saldo en cuenta por US\$155,598. Si bien se aplicaron procedimientos de auditoría sobre dichos saldos, de acuerdo a las Normas Internacionales de Auditoría la referida confirmación es necesaria para corroborar las exposiciones realizadas por la Gerencia en los Estados Financieros.



#### 5. Opinión con salvedades

En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que pudieron haberse determinado como necesarios si no hubiera existido la limitación expuesta en el cuarto punto, los Estados Financieros mencionados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA., al 31 de diciembre del 2013 y los resultados de sus operaciones, los Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF Pymes.

#### 6. Aspecto de Énfasis

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2012, fueron revisados por otros auditores, (persona Jurídica) dicho informe fue emitido en Mayo 7 del 2013, el mismo que contenía una opinión sin salvedades.

#### 7. Informe sobre otros requisitos legales y reguladores.

7.1 Mediante Resolución No. UAF-DG-2011-0054, publicada en el Registro Oficial No. 710 del 24 de Mayo del 2012, sobre prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento de terrorismo, la misma que exige que las personas jurídicas que se dediquen de manera habitual a la inversión o intermediación inmobiliaria o construcción, reporten operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas o de tentativas de operaciones y transacciones económicas inusuales e injustificadas, y en adición según resolución No UAF-DG-SO-2013-013, se establece una prórroga para la entrega de la información requerida por la Unidad de Análisis Financiero.

Mediante resolución No. UAF-DG-2013-0013, publicada en el registro oficial el 24 de diciembre del 2013, en el art. 1, reemplaza la frase "y, los sujetos obligados que se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria deberán presentar hasta el 15 de enero del 2014, a la Unidad de Análisis Financieros (UAF) los siguiente reportes" por la siguiente y, " los sujetos obligados que se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria deberán presentar hasta el 15 de julio del 2014". La compañía se encuentra en proceso de elaboración de los informes respectivos con la finalidad de cumplir con el plazo establecido. Ver (Nota 16).

7.2 La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de recepción y percepción de CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA por el año terminado al 31 de diciembre del 2013 se emite por separado una vez que la Administración nos proporcione los Anexos respectivos.

Guayaquil, 18 de diciembre del 2014

SOLUCIONES EN AUDITORIAS S.A. SOLAUDIT  
SC - RNAE / 852

  
C.P.A Elizabeth Rodríguez, Msc  
Representante Legal

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

Expresado en Dólares

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>Diciembre 2013</b>	<b>Diciembre 2012</b>
<b>Activo Corriente</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	155,598	30,330
Activos Financieros, neto	4	243,534	-
Inventarios	5	1,068,041	620,488
Activos por Impuestos Corrientes		-	8,274
<b>Total activo corriente</b>		<b>1,467,173</b>	<b>659,092</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades y equipo neto	6	41,072	1,115,157
Propiedades de inversión	7	655,397	-
<b>Total activo no corriente</b>		<b>696,469</b>	<b>1,115,157</b>
<b>Total activos</b>		<b>2,163,642</b>	<b>1,774,249</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo Corriente</b>			
Pasivos Financieros	8	72,136	1,252
Otras Obligaciones corrientes	9	28,672	133
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>100,808</b>	<b>1,385</b>
<b>Pasivo no Corriente</b>			
Pasivos Financieros	8	1,573,820	1,358,381
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>1,573,820</b>	<b>1,358,381</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>1,674,628</b>	<b>1,359,766</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital	10	5,000	5,000
Resultados acumulados		414,520	418,377
Resultados del ejercicio		69,494	(8,894)
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>489,014</b>	<b>414,483</b>
<b>Total pasivos y patrimonio neto</b>		<b>2,163,642</b>	<b>1,774,249</b>

**Victor Antonio Rojas Naranjo**  
Gerente General

**Ing. Com. Miryam Agila Huiracocha**  
Contadora

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.**  
**ESTADOS DE LOS RESULTADOS INTEGRALES**  
 Por los Períodos Terminados el 31 de Diciembre de 2013 y 2012  
 Expresado en Dólares

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos de Actividades Ordinarias	11	425,571	18,322
Costo de ventas		(285,507)	-
<b>Utilidad bruta</b>		<b>140,064</b>	<b>18,322</b>
<b>Gasto de operación y financieros</b>			
Gastos administrativos y ventas	12	(38,962)	(22,174)
Gastos Financieros		(14)	(4)
<b>Total gastos de operación y financiero</b>		<b>(38,976)</b>	<b>(22,178)</b>
<b>Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta</b>		<b>101,088</b>	<b>(3,856)</b>
15% Participación de trabajadores en las utilidades	13	(15,163)	-
22 % Impuesto a la renta	13	(16,431)	(5,038)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>69,494</b>	<b>(8,894)</b>

**Victor Antonio Rojas Naranjo**  
Gerente General

**Ing. Com. Miryam Agila Huiracocha**  
Contadora

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS**

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2013 y 2012  
 (Expresado en Dolares)

	Capital	Aporte para Futura Capitalización	Resultados acumulados	Resultados del ejercicio	Total
<b>SALDO AL 1 DE ENERO DEL 2012</b>	5,000	72,000	5,529	(23,997)	58,532
Transferencias a Resultados Acumulados	-	-	(23,997)	23,997	-
Ajuste NIIF	-	(72,000)	436,844	-	364,844
Resultado del ejercicio	-	-	-	(8,894)	(8,894)
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012</b>	5,000	-	418,377	(8,894)	414,483
Transferencias a Resultados Acumulados	-	-	(8,894)	8,894	-
Reclasificación impuesto a la renta (Nota 15)	-	-	5,038	-	5,038
Resultado del ejercicio	-	-	-	69,494	69,494
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>	5,000	-	414,520	69,494	489,014

**Victor Antonio Rojas Naranjo**  
Gerente General

**Ing. Com. Miryam Agila Huiracochoa**  
Contadora

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
 Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012  
 Expresado en Dólares

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Cobros procedentes de ventas de bienes	182,037	18,244
<b>Cobros por actividades de operación</b>	<u>182,037</u>	<u>18,244</u>
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(196,006)	(7,579)
<b>Pagos por actividades de operación</b>	<u>(196,006)</u>	<u>(7,579)</u>
<b>Efectivo neto utilizado (procedentes) de actividades de operación</b>	<u>(13,969)</u>	<u>10,665</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisiciones de propiedades y equipos	(76,201)	(127,848)
<b>Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión</b>	<u>(76,201)</u>	<u>(127,848)</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Disminución Aporte futura capitalización	-	(72,000)
Efectivo recibido por socios	215,438	193,964
<b>Efectivo neto procedente en actividades de financiamiento</b>	<u>215,438</u>	<u>121,964</u>
<b>Incremento neto procedente en el efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<u>125,268</u>	<u>4,781</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	30,330	25,549
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<u>155,598</u>	<u>30,330</u>

Victor Antonio Rojas Naranjo  
Gerente General

Ing. Com. Miryam Agila Huiracocha  
Contadora

L OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

**CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DEL 15% TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>101,088</b>	<b>(3,856)</b>
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	<b>(9,598)</b>	<b>16,958</b>
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	21,996	21,996
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(16,431)	(5,038)
Ajustes por gasto por participación trabajadores	(15,163)	-
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>	<b>(105,459)</b>	<b>(2,437)</b>
Incremento de cuentas por cobrar clientes	(243,534)	-
Disminución en inventarios	25,340	-
Disminución (Incremento) en activos por impuestos corrientes	13,312	(78)
Incremento en cuentas por pagar comerciales	70,884	1,252
Incremento (Disminución) en otras cuentas por pagar	28,539	(3,611)
<b>Flujos de efectivo neto (utilizado) procedentes en actividades de operación</b>	<b>(13,969)</b>	<b>10,665</b>

2.1 **Estimaciones efectuadas por la Gerencia:**

**Victor Antonio Rojas Naranjo**  
Gerente General

**Ing. Com. Miryam Agila Huiracocha**  
Contadora