

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta de Accionistas de  
**TENSIOLIT S.A.**

### **Dictamen sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de TENSOLIT S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y el correspondiente estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la administración de la compañía**

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean estas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

### **Responsabilidad del auditor**

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 y Aseguramiento. Las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

(Continúa)

Una auditoría incluye también la evaluación de si las normas internacionales de contabilidad utilizadas y si las estimaciones contables relevantes hechas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar nuestra opinión.

### **Opinión**

En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de TENSOLIT S.A., al 31 de diciembre de 2014, así como 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 para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES).

### **Informe sobre otros requisitos legales y regulatorios**

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de TENSOLIT S.A., como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2014, se emite por separado.



RNAE - No. 476

Julio 10, 2015



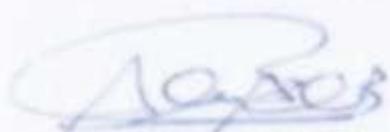
Henry Escalante Roha  
Socio, EsRoBross – TIAG International  
Registro No. 11145

**TENSIOLIT S.A.****ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

**ACTIVO**

	31 de diciembre de	
	2014	2013
<b>Activo corriente:</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota B)	89.785	50.206
Activos financieros:		
Cuentas y documentos por cobrar (Nota C)	1.340.766	609.070
Activos por impuestos corrientes	20.470	3.796
Inventarios (Nota D)	153.402	146.922
Gastos pagados por anticipados	26.552	63.262
	<u>1.630.975</u>	<u>873.256</u>
<b>Activo no corriente:</b>		
Propiedades de inversión (Nota E)	6.584.682	5.328.871
Propiedades y equipo (Nota F)	475.575	463.296
Cuentas por cobrar a largo plazo (Nota G)	2.443.395	1.220.431
Otro activo	2.652	2.652
	<u>9.506.304</u>	<u>7.015.250</u>
<b>Total activo</b>	<u>11.137.279</u>	<u>7.888.506</u>

Alvaro Andrade Espinel  
Representante LegalAlfredo Alvarado Lavanda  
Contador

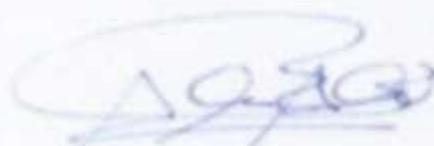
Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

**TENSIOLIT S.A.****ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

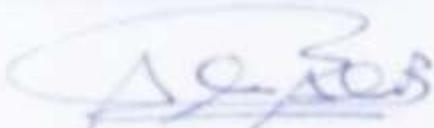
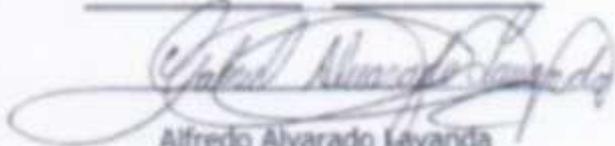
**PASIVO Y PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS**

	31 de diciembre de	
	2014	2013
<b>Pasivo corriente:</b>		
Obligaciones financieras (Nota H)	100.000	43.045
Sobregiro bancario	0	18.089
Pasivos financieros:		
Cuentas por pagar (Nota I)	128.063	149.748
Otras obligaciones corrientes (Nota J)	56.576	65.376
	<u>284.639</u>	<u>276.258</u>
<b>Pasivo no corriente:</b>		
Cuentas por pagar a largo plazo (Nota K)	7.550.287	4.302.660
Beneficios a empleados de largo plazo (Nota L)	12.505	12.505
	<u>7.562.792</u>	<u>4.315.165</u>
<b>Participación de los accionistas:</b>		
Acciones comunes, 800 a USD 1 cada una	800	800
Aporte futura capitalización	225.280	225.280
Reserva de capital	3.006.218	3.006.218
Utilidades retenidas	57.550	64.785
	<u>3.289.848</u>	<u>3.297.083</u>
<b>Total pasivo y participación de los accionistas</b>	<u>11.137.279</u>	<u>7.888.506</u>

Alvaro Andrade Espinel  
Representante LegalAlfredo Alvarado Lavanda  
Contador

**TENSIOLIT S.A.****ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31 de diciembre de	
	2014	2013
<b>INGRESOS</b>		
Ventas de terrenos urbanizados	607.182	1.032.959
Ventas de materiales de ferretería y otros	143.309	241.948
Alicuota por expensas	58.408	32.454
Interés por financiamiento	90.902	88.146
	<u>899.801</u>	<u>1.395.507</u>
<b>COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN</b>		
Costo de ventas (Nota M)	340.070	640.912
Gasto de ventas y administrativos (Nota N)	416.238	640.756
Impuesto al valor agregado cargado a gasto	76.969	63.293
Gasto no deducible	13.495	7.336
	<u>846.772</u>	<u>1.352.297</u>
<b>UTILIDAD OPERACIONAL DE OPERACIONES CONTINUAS</b>	53.029	43.210
<b>OTROS INGRESOS Y EGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
Gastos financieros y otros	16.309	9.263
Otros ingresos	0	10.605
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	36.720	44.552
Participación trabajadores (Nota O)	5.508	6.682
Impuesto a la renta (Nota P)	38.447	34.964
<b>(PÉRDIDA) UTILIDAD NETA DE OPERACIONES CONTINUAS</b>	<u>(7.235)</u>	<u>2.906</u>
		
Alvaro Andrade Espinel Representante Legal	Alfredo Alvarado Lavarida Contador	

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

**TENSIOLIT S.A.****ESTADO DE OTRO RESULTADO INTEGRAL**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL:</b>		
<b>(PÉRDIDA) UTILIDAD NETA DE OPERACIONES CONTINUAS</b>	(7.235)	2.905
Ajustes por impuestos diferidos	<u>0</u> <u>0</u>	<u>0</u> <u>0</u>
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO</b>	<u>(7.235)</u>	<u>2.905</u>
<b>(PÉRDIDA) UTILIDAD NETA DE OPERACIONES CONTINUAS, ATRIBUIBLES A:</b>		
Accionistas mayoritarios	(7.163)	2.876
Accionistas minoritarios	<u>(72)</u>	<u>29</u>
	<u>(7.235)</u>	<u>2.905</u>
<b>(PÉRDIDA) UTILIDAD POR ACCIÓN:</b>		
Acciones comunes, básica por acción	<u>(9,04)</u>	<u>3.63</u>

Alvaro Andrade Espinel  
Representante Legal  
Alfredo Alvarado Lavanda  
Contador

TENSIOLIT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Acciones comunes	Aporte futura capitalización	Reserva de Capital	Reserva Legal	Utilidades retenidas	Total
					Ganancias Acumuladas	
Saldo al 31 de diciembre del 2012	800	725.280	2.996.933	0	61.879	61.879
Utilidad neta de operaciones	0	0	0	0	2.906	2.906
Ajustes NIIF, neto	0	0	9.285	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre del 2013	800	725.280	3.006.218	0	64.785	64.785
Pérdida neta de operaciones	0	0	0	0	-7.235	-7.235
Saldo al 31 de diciembre del 2014	800	725.280	3.006.218	0	57.550	57.550

  
 Álvaro Andrade Espinel  
 Representante Legal

  
 Alfredo Alvarado Lavigada  
 Contador

Las notas explicativas anuales, son parte integrante de los estados financieros

TENSIOLIT S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31 de diciembre de	
	2014	2013
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes y copropietarios	2.261.020	1.411.141
Efectivo pagado a proveedores y empleados	2.856.713	1.243.693
	<u>(595.693)</u>	<u>167.448</u>
Impuesto a la renta pagado	38.447	34.964
Intereses ganados	0	10.605
Pago de utilidades trabajadores	6.682	9.869
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de operación	<u>(640.822)</u>	<u>133.220</u>
<b>Flujo de efectivo en las actividades de inversión</b>		
Adiciones en propiedades y equipo	<u>(88.451)</u>	<u>(118.899)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(88.451)</u>	<u>(118.899)</u>
<b>Flujo de efectivo en las actividades de financiamiento</b>		
(Aumento) Disminución en propiedades de inversión	(1.255.811)	(31.987)
Financiamiento de accionistas y otros	2.024.663	(1.200)
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de financiamiento	<u>768.852</u>	<u>(33.187)</u>
<b>Aumento (Disminución) neto de efectivo y equivalente al efectivo</b>	<u>39.579</u>	<u>(18.866)</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	50.206	69.072
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año</b>	<u>89.785</u>	<u>50.206</u>

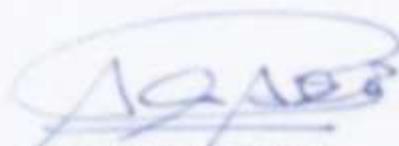
Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

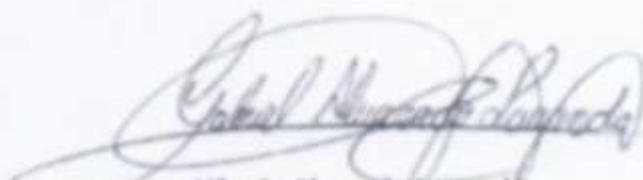
TENSIOLIT S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, CONTINUACIÓN

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31 de diciembre de	
	2014	2013
<b>Conciliación de la (Pérdida) Utilidad neta con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:</b>		
(Pérdida) Utilidad neta de operaciones continuas	(7.235)	2.906
Más gastos que no corresponden a desembolsos de efectivo:		
Depreciación	76.172	61.057
	<u>68.937</u>	<u>63.963</u>
Cambios en los componentes del capital de trabajo:		
(Aumento) en cuentas por cobrar	(731.696)	(377.247)
Disminución (Aumento) en Gastos anticipados	36.710	(50.723)
(Aumento) Disminución en inventarios	(6.480)	(18.942)
(Aumento) Disminución en activos por impuestos	(17.576)	3.869
Aumento en préstamos bancarios	38.866	50.260
(Disminución) Aumento en pasivos por impuestos	(12.530)	9.302
(Disminución) Aumento en cuentas por pagar	(21.685)	443.703
Aumento en pasivos acumulados	4.632	9.035
	<u>640.822</u>	<u>133.220</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de operación	<u>(640.822)</u>	<u>133.220</u>

  
 Álvaro Andrade Espinel  
 Representante Legal

  
 Alfredo Alvarado Lavanda  
 Contador