

**DECAPOLIS
PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

CONTENIDO:

Informe del Auditor Independiente
Balances Generales
Estados de Resultados
Estados de Evolución del Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Políticas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US\$. Dólares estadounidenses

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Héctor Suárez González, CPA.

A los Señores Accionistas de
Decapolis Promotora Inmobiliaria S.A.

1. He auditado los balances generales adjuntos de Decapolis Promotora Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de los flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que sea relevante en la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados para que estén libres de errores materiales, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en mi auditoría. Realicé la auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Estas normas requieren que cumpla con requisitos éticos y que planifique y realice la auditoría para obtener una razonable seguridad de que los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo su evaluación del riesgo de error significativo, ya sea causado por fraude o por error. Al realizar estas evaluaciones de riesgo, el auditor considera los controles internos de la compañía sean relevantes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad de los controles internos del compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente, apropiada y proporciona una base para mi opinión de auditoría, excepto por las limitaciones descritas en el párrafo siguiente.

+

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
Héctor Suárez González, CPA.

Opinión

4. Al 31 de diciembre del 2011, la compañía no nos ha proporcionado lo siguiente: i) liquidaciones de los Proyectos: Conjunto Residencial Petropolis II, Conjunto Residencial Electra J y K, Servicios Construcción y Colegio de Ingenieros Eléctricos (CRIEEL); ii) transacciones registradas en Otros Activos; iii) documentación de la obligación bancaria con el Banco Ecuatoriano de la Vivienda; iv) declaraciones del Impuesto al Valor Agregado, Retenciones en la Fuente; v) comprobantes de pago de las planillas del IESS de los meses de Agosto a Diciembre del 2011; vi) informe sobre la adopción por primera vez las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus efectos; y, vii) explicación a la diferencia en resultados del ejercicio reportada en estado de resultados y balance general.
5. Al 31 de diciembre del 2011, el resultado del ejercicio se encuentra sobreestimado debido a la contabilización pendiente de: i) las comisiones de ventas por un valor de US\$ 199.579; y, ii) provisiones del 15% participaciones a trabajadores y 24% del Impuesto a la Renta por el ejercicio.
6. En mi opinión, excepto por el efecto de los ajustes, si los hubiere, que pudieran haberse determinado si hubiéramos podido examinar evidencia descrita en el párrafo cuarto y por la desviación del párrafo quinto, los estados financieros mencionados en el párrafo uno presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la compañía Decapolis Promotora Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los resultados de su operación, la evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas y prácticas de contabilidad establecidas en el Ecuador.

Guayaquil, Ecuador
Enero 11, 2013



Héctor Suárez González, CPA.
SC-RNAE-2-697

DECAPOLIS PROMOTORAS INMOBILIARIA S.A.

Balances Generales

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010

(En dólares estadounidenses)

ACTIVO	2011	2010	PASIVO Y PATRIMONIO	2011	2010
ACTIVO CORRIENTE					
Caja - bancos	(33.177)	1.119	Obligaciones Bancarias (Nota 4)	347.403	47.142
Cuentas por cobrar (Nota 1)	1.041.006	293.037	Cuentas por pagar (Nota 5)	1.347.162	1.942.652
Inventarios (Nota 2)	516.620	573.516	Impuestos por pagar	56.450	69.057
Pagos anticipados	19.740	39.224	Otros pasivos	9.603	4.082
Total activo corriente	1.544.188	906.896	Total pasivo corriente	1.760.618	2.062.933
ACTIVO NO CORRIENTE					
Activos fijos (Nota 3)	979.607	793.738	Cuenta por pagar (Nota 6)	<u>1.195.341</u>	<u>109.078</u>
Activos diferidos	15.783	18.834	Total pasivo no corriente	<u>1.195.341</u>	<u>109.078</u>
Otros activos	475.129	474.062			
Total activo no corriente	1.470.519	1.286.634			
PATRIMONIO					
Capital social (Nota 7)	800	800			
Aporte para futura capitalización	3.300	3.300			
Otras reservas	5.722	5.722			
Resultados acumulados	11.697	5.122			
Resultado del ejercicio	37.229	6.575			
Total patrimonio	58.748	21.519			
Total Activo	<u>3.014.707</u>	<u>2.193.530</u>	Total Pasivo y Patrimonio	<u>3.014.707</u>	<u>2.193.530</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

3/

DECAPOLIS PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.

Estados de Resultados

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010

(En dólares estadounidenses)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ventas brutas	1.122.712	823.228
Costo de ventas	<u>(824.560)</u>	<u>(646.920)</u>
Utilidad en Operaciones	298.152	176.308
Gastos Administración y ventas	(256.973)	(148.276)
Gastos financieros	(10.374)	(3.500)
Otros egresos - ingresos	<u>5.035</u>	<u>(10.188)</u>
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	35.840	14.344
Participación Trabajadores (Nota 8)	-	(2.151)
Impuesto a la Renta (Nota 8)	-	(5.618)
Resultados del Ejercicio	<u>35.840</u>	<u>6.575</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

DECAPOLIS PROMOTORAS INMOBILIARIA S.A.

Estados de Evolución del Patrimonio

**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010
(En dólares estadounidenses)**

	Capital Social	Aporte Fut. Cap.	Otras Reservas	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2010	200	3.300	5.722	1.722	3.400	14.344
Transferencia a resultados	-	-	-	3.400	(3.400)	-
Transferencia capital suscrito y pagado	600	-	-	-	-	600
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	6.575	6.575
Saldo al 31 de diciembre del 2010	800	3.300	5.722	5.122	6.575	21.519
Transferencia a resultados	-	-	-	6.575	(6.575)	-
Ajustes y/o Reclasificaciones	-	-	-	-	1.389	1.389
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	35.840	35.840
Saldo al 31 de diciembre del 2011	800	3.300	5.722	11.697	37.229	58.748

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

5/

DECAPOLIS PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010

(En dólares estadounidenses)

Flujos de Efectivo por Actividades de Operación

	2011	2010
Utilidad contable	35.840	6.575
<i>Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación</i>		
Depreciación	5.539	2.997
Participación trabajadores e impuesto a la renta	-	7.770
Ajustes y/o Reclasificaciones	1.389	-
<i>Cambios netos en activos y pasivos</i>		
Cuentas por cobrar	(726.501)	(324.787)
Inventarios	56.896	(307.817)
Cuentas por pagar	<u>483.687</u>	<u>745.356</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	<u>(143.149)</u>	<u>130.094</u>

Flujos de Efectivo por las Actividades de Inversión

Compras, transferencia y ajuste netos de activos fijos	<u>(191.408)</u>	<u>(79.091)</u>
Efectivo utilizado en las actividades de inversión	<u>(191.408)</u>	<u>(79.091)</u>

Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento

Obligaciones bancarias	300.261	(53.963)
Aporte de socios	-	600
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de financiamiento	<u>300.261</u>	<u>(53.363)</u>
Disminución neto del efectivo	(34.296)	(2.360)
Efectivo al inicio del período	1.119	3.479
Efectivo al final del período	<u>(33.177)</u>	<u>1.119</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

DECAPOLIS PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.

Políticas de Contabilidad

Descripción del negocio y objeto social

Decapolis Promotora Inmobiliaria S.A. fue constituida en la Ciudad de Guayaquil Provincia del Guayas el 14 de octubre del 2004 e inscrita en el Registro Mercantil de la misma ciudad de constitución, el 22 de octubre del 2004. Su principal actividad es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Resumen de las principales políticas de contabilidad

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) involucra el uso de ciertas estimaciones contables para determinar los activos, pasivos y resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. En opinión de la administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las NEC están basadas en algunas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), y se espera en el 2011 la adopción de todas las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); hasta entonces, para ciertos aspectos no cubiertos por las NEC, las NIC proveen lineamientos a ser considerados por las NEC.

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's) 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.

Con fecha 12 de enero del 2011, mediante Resolución SC.Q.ICI. 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; y,
- c) Tengan menos de 200 trabajadores.

Los estados financieros emitido al 31 de diciembre del 2010 fueron preparados de acuerdo a Normas Ecuatoriana de Contabilidad, los mismos que deberían haberse convertido a NIIF (año de transacción) para ser presentado en forma comparativa al 31 de diciembre del 2011.

DECAPOLIS PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.

Políticas de Contabilidad

A continuación se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la compañía:

Inventarios

Se expresan a su costo de adquisición, los valores así determinados no exceden al valor neto de realización.

Activos fijos

Están expresados al costo de adquisición y se deprecian de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son los siguientes:

<u>Activo</u>	<u>Tasas</u>
Muebles y Enseres	10%
Maquinarias y Equipos	10%
Equipos de Computación	33%

Impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del periodo en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Para el año 2010, las normas tributarias establecen una tasa de Impuesto a la Renta del 25% de las utilidades gravables, pero a partir del 2011 este porcentaje irá bajando un punto cada año hasta llegar al 22% en 2013. Además dicha tasa anual puede reducirse 10 puntos si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la reinversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la compañía deberá cancelar la diferencia del impuesto con los recargos correspondientes.

Reconocimiento de los ingresos

Los ingresos son reconocidos cuando ya no existe ningún acto pendiente sustancial que se encuentre bajo contrato; cuando es probable que beneficios económicos fluyan a la compañía; y, cuando la cantidad de ingresos puedan ser confiablemente medidos.

DECAPOLIS PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2011 y 2010
En dólares estadounidenses

1. Cuentas por cobrar

Se desglosaba con los siguientes saldos:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Relacionadas	231.378	166.652
Anticipos	154.685	74.409
Otras cuentas por cobrar	654.943	51.976
 Saldo final	 1.041.006	 293.037

2. Inventarios

Se conformaba de la siguiente manera:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Terrenos	516.620	572.227
Materiales	-	1.289
 Saldo final	 516.620	 573.516

3. Activos fijos

El detalle es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Construcciones en Proceso	949.088	775.143
Maquinarias y Equipos	26.559	10.675
Muebles y Enseres	9.301	9.301
Equipos de computación	10.460	8.881
 Menos depreciación acumulada	 995.408	 804.000
 Saldo final	 979.607	 793.738

DECAPOLIS PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2011 y 2010
En dólares estadounidenses

El movimiento es el siguiente:

Costo	2011	2010
Saldo inicial	804.000	725.769
Adiciones	191.408	4.532
Transferencias a proceso, netas	-	73.699
Saldo final	995.408	804.000

Depreciación Acumulada	2010
Saldo inicial	10.262
Gasto del año	5.539
Ajustes / Reclasificaciones	-
Saldo final	15.801

4. Obligaciones bancarias

Comprendían las siguientes operaciones:

	2011	2010
Sobregiros contables	-	38.172
Banco Pichincha		
Préstamo con vencimiento en Abril del 2012, a una tasa de interés del 11,20%.	54.724	8.970
Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV)	292.679	-
Saldo final	347.403	47.142

5. Cuentas por pagar

Se constituía como sigue:

	2011	2010
Anticipos de Clientes (a)	728.503	1.474.544
Proveedores	547.777	396.786
Relacionadas	70.882	71.322
Saldo final	1.347.162	1.942.652

DECAPOLIS PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2011 y 2010
En dólares estadounidenses

(a) Principalmente corresponde a clientes de Electra, Petrópolis II, Villas Independientes, Aranjuez, Estancias del Río.

6. Cuentas por pagar L/P

Se formaban de la siguiente manera:

	2011	2010
Corfocesantía (a)	50.732	109.078
Clientes - Petropolis II	189.345	-
Clientes - Electra J-K	625.325	-
Clientes – Urb. Aranjuez	329.939	-
Saldo final	1.195.341	109.078

(a) Valor constituye abono y anticipos, de las viviendas que en futuro recibirán en propiedad.

7. Patrimonio de los Accionistas

Capital Social

El capital social suscrito de la compañía está dividido en 800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de US\$ 1,00 cada una.

Reserva Legal

Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad liquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía.

8. Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta para el año 2011 (2010), se establece en el 24% (25%).

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



DECAPOLIS PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2011 y 2010
En dólares estadounidenses

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	37.229	14.344
Participación a Trabajadores	(5.584)	(2.151)
Otras rentas exentas	(5.035)	(624)
Gastos para generar ingresos exento	4.869	-
PT atribuibles a ingresos exentos	25	94
Gastos No Deducibles	8.068	10.811
Utilidad Gravable	39.572	22.474
Impuesto a la Renta	9.497	5.618

9. Eventos subsecuentes

La compañía mantiene pendiente el cumplimiento de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes, el mismo que hasta la fecha de este informe dicho efecto puede afectar significativamente sobre el patrimonio de los Accionistas.

