



**Campos & Asociados** Cia. Ltda.

**AUDITORES Y CONSULTORES EMPRESARIALES**

---

**HOMES ECUADOR S.A. HOMECE**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011.**

**CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

---



Chimborazo 2108 y Fco. de Marcos  
Edificio Primavera, 2do. piso Of. 211 - 212  
Telefax: (593 - 4) 2400013 - 600 3281  
Cel.: 099618292 - 099084081  
E-mail: campos.asociados1@gmail.com  
www.camposauditores.com  
Guayaquil -Ecuador

**HOMES ECUADOR S.A. HOMECE**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011.**

**INDICE**

**Páginas No.**

Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Balances Generales	5- 6
Estados de Utilidades	7
Estados de Evolución del Patrimonio de los Socios	8
Estados de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10 - 16

**Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera





**Campos & Asociados** Cia. Ltda.

**AUDITORES Y CONSULTORES EMPRESARIALES**

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Socios y Junta de Directores de:

### **HOMES ECUADOR S.A. HOMECE**

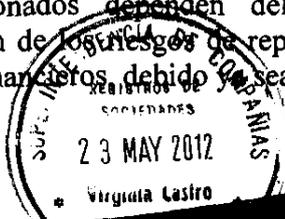
1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **HOMES ECUADOR S.A. HOMECE** (en adelante la Compañía), los cuales comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011, y los estados conexos de: resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas de contabilidad 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 esos estados financieros de conformidad con las normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea por fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

#### **Responsabilidad de los Auditores**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error.



Chimborazo 2108 y Fco. de Marcos  
Edificio Primavera, 2do. piso Of. 211 - 212  
Telefax: (593 - 4) 2400013 - 600 3281  
Cel.: 099618292 - 099084081  
E-mail: campos.asociados1@gmail.com  
www.camposauditores.com  
Guayaquil -Ecuador



**Campos & Asociados** Cia. Ltda.

**AUDITORES Y CONSULTORES EMPRESARIALES**

5. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.
6. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### *Opinión*

7. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **HOMES ECUADOR S.A. HOMECE** al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad.

Guayaquil 15 de Mayo del 2012

CAMPOS & ASOC. CIA. LTDA.

CAMPOS & ASOCIADOS CIA LTDA  
SC-RNAE-2 No. 527

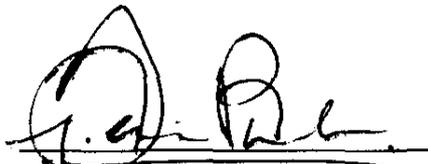
Econ. MBA Xavier Fernando Campos  
Socio Principal  
Registro No. 2481



Chimborazo 2108 y Fco. de Marcos  
Edificio Primavera, 2do. piso Of. 211 - 212  
Telefax: (593 - 4) 2400013 - 600 3281  
Cel.: 099618292 - 099084081  
E-mail: campos.asociados1@gmail.com  
www.camposauditores.com  
Guayaquil -Ecuador

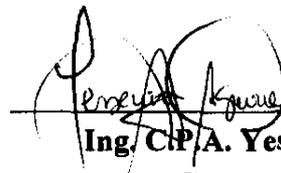
**HOMES ECUADOR S.A. HOMECE**  
**BALANCE GENERAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011.**  
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2011</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
CAJA/BANCOS	(NOTA 3)	57.462,75
CUENTA POR COBRAR NETOS	(NOTA 4)	<u>248.862,79</u>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>306.325,54</b>
 <b>ACTIVO FIJO</b>		
PROPIEDADES Y EQUIPOS		1.834,67
OBRAS EN PROCESO		2.423.281,72
(-) DEPRECIACION ACUMULADA		<u>-596,95</u>
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>	(NOTA 5)	<b>2.424.519,44</b>
 <b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		
		<u><b>2.730.844,98</b></u>



**Ab. Javier Rumbea Dueñas**  
**Representante Legal**

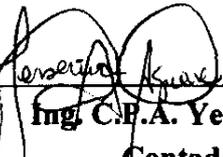




**Ing. C.P.A. Yessenia Aguirre G.**  
**Contador General.**

**HOMES ECUADOR S.A. HOMECE**  
**BALANCE GENERAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011.**  
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

<b>PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2011</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
PROVEEDORES LOCALES	(NOTA 6)	2.512.272,89
PROVEEDORES NO RELACIONADOS	(NOTA 7)	154.348,01
IMPUESTO A LA RENTA DEL EJERCICIO		3.592,63
PARTICIPACION DE TRABAJADORES		9.919,92
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		0,00
PROVISIONES		<u>0,00</u>
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>2.680.133,45</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b><u>2.680.133,45</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>		
CAPITAL	(NOTA 8)	800,00
RESERVA LEGAL		5.315,55
UTILIDAD NO DISTRIBUIDA		43,58
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>44.552,40</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>50.711,53</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u>2.730.844,98</u></b>

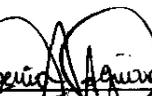
 <b>Ab. Javier Rumbea Dueñas</b> <b>Representante Legal</b>		 <b>Ing. C.F.A. Yessenia Aguirre G.</b> <b>Contador General.</b>
--	---	--

**HOMES ECUADOR S.A. HOMECE**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011.**  
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	2011
<b>INGRESOS</b>	
VENTAS TARIFA 12%	0,00
VENTAS TARIFA 0%	132.243,79
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	0,00
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>	<b>132.243,79</b>
(-)COSTO DE VENTAS	<b>-10.373,58</b>
<b>(=) UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>	<b>121.870,21</b>
(-)GASTOS ADMINISTRATIVOS	50.891,82
(-)GASTOS DE VENTAS	2.918,13
(-)GASTOS FINANCIEROS	1.927,46
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>55.737,41</b>
<b>UTILIDAD O (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>66.132,80</b>
(-) PARTICIPACION DE TRABAJADORES	9.919,92
(-) IMPUESTO A LA RENTA	6.344,93
(-) RESERVA LEGAL	5.315,55
<b>UTILIDAD NETA O (PERDIDA) DEL EJERCICIO</b>	<b>44.552,40</b>

  
**Ab. Javier Rumba Dueñas**  
 Representante Legal



  
**Ing. C.P.A. Yessenia Aguirre G.**  
 Contador General.

**HOMES ECUADOR S.A. HOMEC**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011.**  
 (Expresado en U.S. dólares)

CONCEPTO - DETALLE	Capital Social	Reserva Legal	Utilidades Retenidas	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de Diciembre del 2010	800,00	4,84	0,00	43,58	848,42
Transferencia a Resultados Acumulados	0,00	5.310,71	43,58	-43,58	5.310,71
Utilidad del Ejercicio	0,00	0,00	0,00	44.552,40	44.552,40
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2011</b>	<b>800,00</b>	<b>5.315,55</b>	<b>43,58</b>	<b>44.552,40</b>	<b>50.711,53</b>

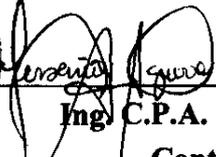


**HOMES ECUADOR S.A. HOMECE**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO.**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011.**  
 (Expresado en dólares de E.U.A. )

	2011
<b>FLUJO DE ACTIVIDAD OPERATIVA</b>	
Utilidad ó Perdida del Ejercicio	44.552,40
Partidas que no representan efectivo:	
Provisiones, Gastos Depreciaciones y Amortizaciones	427,29
Disminución (Aumento) Cta. y Doc. por Cobrar	61.177,50
Aumento (Disminución) Cta. y Doc. por Pagar	2.394.120,92
Aumento (Disminución) Proveedores No relacionados	140.956,01
Aumento (Disminución) Impuesto a la Renta	1.406,40
Aumento (Disminución) Participación de Trabajadores	9.473,57
Aumento (Disminución) Obligaciones Financieras	0,00
Aumento (Disminución) Otras Cuentas por Pagar	-910.250,38
Aumento (Disminución) Provisiones	0,00
<b>Total Flujo Neto de Operaciones</b>	<b>1.741.863,71</b>
<b>FLUJO DE ACTIVIDAD DE INVERSIONES:</b>	<b>-1.705.049,28</b>
<b>FLUJO DE ACTIVIDAD DE FINANCIAMIENTO:</b>	
Aumento (Disminución) Préstamo de Accionistas	0,00
Aumento (Disminución) Variación Ctas. Patrimoniales	5.310,71
Obligaciones con instituciones financieras locales	0,00
<b>Flujo Neto de la Actividad de Financiamiento</b>	<b>5.310,71</b>
<b>FLUJO NETO</b>	<b>42.125,14</b>
Saldo Inicial de Caja/Bancos	15.337,61
Saldo Final de Caja/Bancos	57.462,75

  
**Ab. Javier Rumbea Dueñas**  
 Representante Legal



  
**Ing. C.P.A. Yessenia Aguirre G.**  
 Contador General.

**HOMES ECUADOR S.A. HOMECE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011.**  
(Expresado en dólares de E.U.A. )

**1. - OPERACIONES.**

La Compañía, **HOMES ECUADOR S.A. HOMECE**, se constituyó, el 24 de Octubre del 2007, como **SERVOILRENT S.A.** mediante Resolución 07.G.110007069 y ante el Notario Noveno del Cantón Guayaquil Ab. Gloria Lecaro de Crespo e inscrita en el Registro Mercantil con el Número 22.032 el 27 de Octubre del 2007, siendo su domicilio principal, la ciudad de Guayaquil. El 07 de Julio del 2009 mediante resolución No 09-G-LJ-0003882 de la Superintendencia de Compañías queda autorizado el cambio de razón social de **SERVOILRENT S.A.** a **HOMES ECUADOR S.A. HOMECE** e inscrita en el Registro Mercantil con el Numero 15.461 el 17 de Agosto del 2009.

La Compañía tendrá por objeto: la compra, venta, corretaje, administración, arrendamiento permuta agenciamiento y explotación de bienes inmuebles. El diseño construcción y fiscalización de viviendas, edificio, condominios, centros comerciales, industriales y residenciales, caminos, calles, carreteras, pasos a desnivel, puentes, túneles, presas, acueductos y cualquier tipo de obra de infraestructura para lo cual realizar los estudios técnicos que requieran este tipos de obras.

**2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

Los estados financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con los Principios de Contabilidad de General Aceptación en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC), los cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados a las circunstancias.

A continuación en resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

**Ingresos:** Los ingresos por ventas de inmuebles se registran en los resultados del año en base a la emisión de las facturas de la compañía.

**Valuación de Activos Fijos:** Al costo de adquisición, nota 5. El costo de activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil.

## **ACTIVOS**

Edificios (Bodegas)  
Muebles, Enseres y Equipos  
Equipos de Computación y Software  
Vehículos

## **Índice de Depreciación**

5%  
10%  
33%  
20%

**Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta:** Esta constituido con cargo a los resultados del año 2011 a las tasas del 15% y 24% respectivamente, de acuerdo con disposiciones legales.

### **3.-CAJA Y BANCOS.**

Al 31 de Diciembre del 2011, las cuentas Caja y Bancos son como sigue:

<b>DETALLE</b>	<b>2011</b>
Caja	300,00
Banco de Guayaquil	54.121,97
Banco del Pichincha	3.040,78
<b>TOTAL</b>	<b>57.462,75</b>

### **4.- CUENTA POR COBRAR, NETO.**

Las Cuentas y Documentos por cobrar al 31 de Diciembre del 2011, son como sigue:

<b>DETALLE</b>	<b>2011</b>
Cuentas y Documentos por Cobrar a Clientes	244,53
Otras Cuentas por Cobrar	96.516,08
Anticipos	150.182,18
Cuenta por Cobrar Gerentes	1.920,00
Provisión de Cuentas Incobrables	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>248.862,79</b>

### **5.- ACTIVOS FIJOS, NETO.**

En el año 2011 el movimiento de activos fijos no registró aumento ni baja de propiedades, sin embargo la Cuenta Obras en Proceso tuvo un aumento del 337% en referencia al año fiscal 2010, a continuación detalle:

**HOMES ECUADOR S.A. HOMECE**  
**DETALLE DE ACTIVOS FIJOS.**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011.**

<b>CONCEPTO</b>	<b>SALDO AL 31/12/20010</b>	<b>ADICIONES Y RECLASIFICACIONES</b>	<b>RETIROS Y/O AJUSTES</b>	<b>% SOBRE COSTO</b>	<b>SALDO AL 31/12/2011</b>
Muebles y Enseres	285,71	0,00	0,00	10%	285,71
Maquinarias, Equipos e Instalaciones	0,00	0,00	0,00	10%	0,00
Equipos de Computación y Software	834,40	714,56	0,00	33%	1.548,96
Equipo de Oficina	0,00	0,00	0,00	10%	0,00
Vehículos	0,00	0,00	0,00	20%	0,00
Obras en Proceso	718.947,00	0,00	0,00	10%	2.423.281,72
<b>TOTAL</b>	<b>720.067,11</b>	<b>714,56</b>	<b>0,00</b>		<b>2.425.116,39</b>
(-)Depreciación Acumulada	-169,66	-427,29	0,00		-596,95
<b>TOTAL ACTIVO NETO</b>	<b>719.897,45</b>	<b>287,27</b>	<b>0,00</b>		<b>2.424.519,44</b>

## **6.- CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES.**

Al 31 de Diciembre del 2011, las cuentas por pagar a Proveedores son como sigue:

<b>DETALLE</b>	<b>2011</b>
Cuentas por Pagar Proveedores	108.112,91
Cuentas por Pagar Cias Relacionadas	136.612,76
Anticipo Obra Bouganville	130,05
Anticipo Obra Barrio Alto	1.668.565,88
Anticipo Obra Rioja	335.024,76
Anticipo Obra Costa Plaza	263.826,53
<b>TOTAL</b>	<b>2.512.272,89</b>

## **7.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO.**

Al 31 de Diciembre del 2011, la cuenta Otros Cuentas por Pagar es como sigue:

<b>DETALLE</b>	<b>2011</b>
Obligaciones SRI	25.982,31
Cuentas por Pagar Accionistas	124.708,37
Sueldos por Pagar	262,48
Beneficios Sociales por Pagar	417,39
Obligaciones IESS	2.977,46
	<b>154.348,01</b>

## **8.- PATRIMONIO DE LOS SOCIOS.**

### **Capital Social.-**

Está representado por un Capital Autorizado de \$800,00, un Capital Suscrito y Pagado de \$400,00, en acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una. Capital que podrá ser aumentado por resolución de la Junta General de Accionistas.

<b>ACCIONISTA</b>	<b>NO DE ACCIONES</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
Rumbea Dueñas Javier A.	480	480,00
Rumbea Dueñas Emilio W.	320	320,00
<b>TOTAL</b>	<b>800</b>	<b>800,00</b>

**Reserva Legal.-** La ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**Reserva de Capital.-** Incluye los valores de las cuentas Reserva por revalorización del Patrimonio y reexpresión monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferido a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

## **9.- IMPUESTO A LA RENTA.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código de tributario, la facultad de la administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca en tres años, contados desde la fecha de la declaración, en que la ley exija determinación por el sujeto pasivo en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiere declarado en todo o en parte: y en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

## **10. - ADOPCION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.**

Con fecha 4 de Septiembre del 2006, mediante Registro Oficial No 348 se publico la siguiente resolución No 06.Q.ICI – 004, que resuelve en su artículo 2, disponer que las “NIIF S” sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Mediante resolución No 08.G DSC de la Superintendencia de Compañía se estableció el cronograma de aplicación obligatoria de la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañía

La convergencia de los estados financieros a las normativas internacionales de información financiera, busca homologar los balances de las empresas con la normativa local.

## **11.- LEY REFORMATORIA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA DEL ECUADOR.**

El 29 de Diciembre del 2007, mediante Registro Oficial No. 242 se publicó la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador, la cual fue aprobada por la Asamblea Constituyente. La indicada Ley trae entre otros cambios importantes modificaciones al Código Tributario, Ley de Régimen Tributario Interno en materia de Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Consumos Especiales y creación de nuevos impuestos, entre ellos el del 5 % a la salida de divisas. Esta Ley entró en vigencia y fue reformada a partir del 30 de Agosto del 2011.

## **12- AMORTIZACION DE PÉRDIDAS**

De acuerdo a las disposiciones legales vigentes, la pérdida de un ejercicio se puede compensar con las utilidades que se obtuviere dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que se exceda en cada período del 25% de las utilidades obtenidas.

## **13.-RESULTADOS DEL EJERCICIO (UTILIDAD)**

Al 31 de Diciembre del 2011, la Compañía obtuvo una Utilidad Neta de **USD \$44,552.40.**

## **14.- INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR.**

La variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos preparados en U.S dólares por el año terminado el 31 de Diciembre del 2011. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

<b>Año terminado Diciembre 31</b>	<b>Variación Porcentual</b>
2004	1.96
2005	4.36
2006	3.30
2007	3.32
2008	8.28
2009	6.26
2010	3.33

## **15.- EVENTOS SUBSECUENTES.**

Entre el 31 de Diciembre del 2011 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (Mayo del 2012), no se observo la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los estados financieros.

\*\*\*\*\*

---