

**INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.**  
**AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2012**

<b>CONTENIDO</b>	<b>pág.</b>
Informe del Auditor Independiente	1-2
Estado de Situación Financiera	3-4
Estado de Resultados Integral	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7-8
Notas a los Estados Financieros	9-15

# INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas y Señores  
Miembros del Directorio de

"INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A."

Quito DM, 12 de noviembre del 2013

## 1. Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros de la Compañía "INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.", que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados, de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha con un resumen de las políticas contables significativas en uso y las notas aclaratorias a los estados financieros.

## 2. Responsabilidad de la Gerencia con relación a los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esa responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de saldos en los estados financieros, a fin de 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 presentación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

## 3. Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros que se presentan en las páginas de la 3 a la 6, basados en nuestra auditoría, la misma que fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que la auditoría sea planificada y realizada para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no presenten errores importantes.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para la obtención de evidencias de auditoría, sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor y de la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros. Una auditoría también comprende la evaluación de los principios de contabilidad aplicados y de las estimaciones contables hechas por la administración que sean razonables; así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

#### 4. Opinión del Auditor

En nuestra opinión; los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía "INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.", al 31 de diciembre de 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y las disposiciones impartidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

#### 5. Párrafo de Información complementaria.

A la fecha de cierre del ejercicio 2012 no se revela el importe del terreno en que se ha construido el Proyecto de viviendas Torres San Francisco. Con este particular, se nos ha informado que se está esperando que se liquide el fidecomiso Torres California, para proceder a la contabilización de ese bien inmueble.

Atentamente,



**CPA LCDO. SEGUNDO ALBA** Auditor  
Externo. SC. RNAE No. 382 Registro  
Nacional de Auditores Externos

**INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
(Expresado en U.S. dólares)

31 de diciembre

<b>ACTIVO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	148.637	9.847
Activos financieros	4	136.083	84.477
Obras en Construcción	5	3.573.744	2.911.206
Seguros pagados por anticipado		9.703	14.827
Activos por impuestos corrientes	6	<u>98.185</u>	<u>132.063</u>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>3.966.352</b>	<b>3.152.420</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>			
	7	892.519	131.377
Terrenos		6.067	6.067
Muebles y enseres		20.381	14.545
Equipos de computación		62.491	62.491
Vehículos		<u>981.458</u>	<u>214.480</u>
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>			
Depreciación acumulada		<u>(59.703)</u>	<u>(40.624)</u>
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQ. (NETO)</b>		<b>921.755</b>	<b>173.856</b>
<b>OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Inversión - Fidecomiso	8	341.724	341.724
Otros			5366
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS TOTAL</b>		<b>341.724</b>	<b>347.090</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE TOTAL</b>		<b>1.263.479</b>	<b>520.946</b>
<b>ACTIVOS</b>		<b>5.229.831</b>	<b>3.673.366</b>

VER, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Continúa...

**INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
 (Expresado en U.S. dólares)

PASIVO Y PATRIMONIO	NOTAS	31 de diciembre	
		2012	2011
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas y documentos por pagar	9	55.647	288.573
Otras obligaciones corrientes	10	36.546	50.257
Obligaciones financieras			294.939
Cuentas por pagar, diversas, relacionadas	11	37.714	7.642
Anticipos de clientes	12	3.136.238	1.062.046
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>3.266.145</b>	<b>1.703.457</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Cta. Ing. Luis Rosanía		952.671	1.627.001
Cta. Arq. Diego Ronce			<u>219.999</u>
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>952.671</b>	<b>1.847.000</b>
<b>TOTAL PASIVOS PATRIMONIO</b>		<b>4.218.816</b>	<b>3.550.457</b>
Capital social			
Reserva legal	13	1.200	1.200
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	14	8.078	8.078
Resultados acumulados por adopción NIIF	15	85.470	109.417
Resultados del ejercicio (Neto)	16	924.489	-
		(8.222)	4.214
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>1.011.015</b>	<b>122.909</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>5.229.831</b>	<b>3.673.366</b>

VER, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
 (Expresado en U.S. dólares)

INGRESOS	NOTAS	31 de diciembre	
		2012	2011
Por arrendamientos		298.381	287.811
Otros ingresos		-	2.475
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>298.381</b>	<b>290.286</b>
GASTOS			
Honorarios	17	117.882	73.918
Gastos generales de administración	18	111.693	98.561
Gastos financieros		6.117	4.363
Retenciones asumidas		1.811	-
Multas		550	-
Impuesto a la renta Gastos no deducibles		16.501	27.227
menos: TOTAL GASTOS UTILIDAD		52.049	82.003
<b>ANTES DE PARTICIPACIÓN A</b>		<b>306.603</b>	<b>286.072</b>
		<b>(8.222)</b>	<b>4.214</b>
TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA			
Impuesto a la renta de la compañía			
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO (NETO)</b>		<b>(8.222)</b>	<b>4.214</b>

**VER, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS DEL PATRIMONIO**  
 (Expresado en U.S. dólares)

CUENTAS	NOTAS	31 de diciembre	
		2012	2011
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	13	1.200	1.200
<b>TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE</b>		<b>1.200</b>	<b>1.200</b>
<b>RESERVA LEGAL</b>	14	8.078	8.078
<b>TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE</b>		<b>8.078</b>	<b>8.078</b>
<b>RESULTADOS ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>	15		
Saldo al 1 de enero		109.417	86.803
Transferencia		4.214	22.614
Gastos del periodo 2011		(28.161)	-
<b>TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE</b>		<b>85.470</b>	<b>109.417</b>
<b>RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION NIIF</b>	16		
Resultados acumulados por adopción NIIF		924.489	-
<b>TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE</b>		<b>924.489</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>			
Saldo al 1 de enero		4.214	22.614
Transferencia		(4.214)	(22.614)
Resultados del ejercicio (Neto)		(8.222)	4.214
<b>TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE</b>		<b>(8.222)</b>	<b>4.214</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>1.011.015</b>	<b>122.909</b>

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
 (Expresado en U.S. dólares)

31 de diciembre

	2012	2011
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Recibido de clientes y otros		1.122.661
Pagado a proveedores y otros	2.320.967	(1.047.713)
Participación a trabajadores	(1.108.547)	
Impuestos por pagar Otros egresos	(13.711)	6.455
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>1.198.709</b>	<b>81.403</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Activos fijos (ajustes)		
Otros activos	(766.978)	
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(766.978)</b>	
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Obligaciones financieras		
Cuentas de socios	(294.939)	294.939
Resultados acumulados	(894.329)	(549.567)
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>896.328</b>	<b>(254.628)</b>
<b>EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES</b>		
Disminución/ aumentos durante el año		
Al inicio del año	138.791	(173.224)
<b>A FIN DE AÑO</b>	<b>9.846</b>	<b>183.071</b>
	<b>148.637</b>	<b>9.847</b>

Continúa...

**INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**(Expresado en U.S. dólares)**

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
<b>Resultados del ejercicio</b>	<b>(8.222)</b>	<b>4.214</b>
 Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de Operación:		
Depreciaciones y amortizaciones	24.445	12.498
Otros		
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
Cuentas por cobrar	(51.606)	106.150
Inventarios	(662.538)	(774.709)
Otras cuentas por cobrar	5.125	(14.828)
Pagos anticipados Pasivos a corto plazo	33.878	47.679
Anticipos de clientes	(232.926)	(61.686)
Otras cuentas por pagar	2.074.192	726.225
Impuestos por pagar	30.072	2.178
<b>Total de los cambios en activos y pasivos</b>	<b>(13.711)</b>	<b>33.682</b>
<b>Total de los ajustes</b>	<b><u>1.182.486</u></b>	<b><u>64.691</u></b>
<b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación</b>	<b><u>1.206.931</u></b>	<b><u>77.189</u></b>
	<b>1.198.709</b>	<b>81.403</b>

**INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**1. LA COMPAÑÍA**

INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A., es una compañía nacional constituida en el Ecuador el 11 de mayo de 1.976 e inscrita en el Registro Mercantil de la ciudad de Quito el 14 de julio de 1976, mediante escritura pública celebrada ante la Notaría Primera del Cantón Quito, aprobada por la Superintendencia de Compañías el 2 de julio de 1976.

El domicilio principal de la compañía es la ciudad de Quito, ha sido constituida para 20 años de actividad, contados a partir de su inscripción en el Registro Mercantil, que podrá ampliarse o disminuirse con acatamiento a las disposiciones legales y por acuerdo de la Junta General de Socios convocada especialmente para este efecto, ese plazo se extiende a 50 años.

La actividad principal de la compañía, está orientada a la compra-venta de inmuebles a la promoción, construcción y venta de edificios, a la producción, importación y comercialización de artículos necesarios para la construcción y, en general a la realización de todos los actos y contratos permitidos por las leyes y que guarden relación con el objeto principal.

**2. POLÍTICAS CONTABLES**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sobre la base del principio de costo histórico modificado por la revaluación de la cuenta terrenos.

A continuación se resume las principales políticas contables seguidas en la preparación de los estados financieros:

**2.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible en las cuentas de bancos locales que son utilizados en las actividades financieras de la compañía.

**2.2 ACTIVOS FINANCIEROS**

Las cuentas por cobrar en general son reconocidas a su valor razonable sin ningún tipo de interés, estas son recuperadas en el curso normal del ejercicio económico.

La compañía mantiene sus registros de conformidad con las normas y prácticas contables vigentes.

**2.3 OBRAS EN CONSTRUCCIÓN**

La compañía registra la cuenta Obras en construcción, para acumular los costos históricos de construcción de viviendas en la modalidad de casas y departamentos localizados en los proyectos: Torres San Francisco de la ciudad de Quito y Monti Di Fiori en Cumbayá.

El terreno que corresponde al Proyecto Torres San Francisco no ha sido contabilizado en espera de que se liquide el fidecomiso "Torres California".

El terreno que corresponde al Proyecto Habitacional denominado "Conjunto Monte Di Fiori" se revela a costo revaluado por el importe de 892.519,20 USD., sobre la base de la tasación realizada por Avaluac Cía. Ltda.

## 2.4 PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

Las partidas de las cuentas muebles y enseres, equipos de computación y vehículos se registran al costo histórico menos el valor de la depreciación.

La depreciación de los activos fijos se calcula por el método de línea recta, en función de la vida útil estimada en el periodo de 3 a 10 años, de acuerdo con los siguientes porcentajes:

Muebles y Enseres	10%
Equipos de Computación	33 %
Vehículos	20 %

## 2.5 PASIVOS FINANCIEROS

Revela las cuentas de pasivo a costo histórico por cuenta de proveedores de materiales y pago de servicios de la construcción. También incluye los pagos anticipados de clientes beneficiarios de los departamentos y casas de los proyectos inmobiliarios "Torres San Francisco" y "Monti di Fiori".

## 2.6 PATRIMONIO

Registra a costo histórico el capital social de los accionistas, la reserva legal y las cuentas de resultados acumulados de ejercicios anteriores y los efectos de la implementación de NIIF en el periodo 2012 más los resultados del ejercicio.

## 2.7 INGRESOS Y GASTOS

En el periodo examinado la compañía registra ingresos por arriendos, sobre la base del comodato precario otorgado por el fidecomiso "María Victoria" del 5 de marzo 2007 a favor de Inmobiliaria el Libertador C.A. Los gastos de administración y ventas, se revelan en la contabilidad conforme estos ocurren.

## 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFECTIVO

(en U.S. dólares)  
2012      2011

Al 31 de diciembre registra:

Caja chica	3311	9
Banco del Pichincha Cta. Cte. 3041944204	95.743	
Banco del Pichincha Cta. Cte. 34825831-04	48.657	9.838
Banco Produbanco Cta. Cte. 02011018340	926	
<b>TOTAL</b>	<b>148.637</b>	<b>9.847</b>

<b>4. ACTIVOS FINANCIEROS</b>	(en U.S. dólares)	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Al 31 de diciembre registra:		
Anticipos proveedores	101.899	35.863
Cuentas por Cobrar clientes	34.184	29.177
Fideicomiso Torres California	-	19.437
<b>TOTAL</b>	<b>136.083</b>	<b>84.477</b>

**5. OBRAS EN CONSTRUCCIÓN**

Proyecto Torres San Francisco	3.481.195	2.911.206
Proyecto Monti Di Fiori	92.549	-
<b>TOTAL (NETO)</b>	<b><u>3.573.744</u></b>	<b><u>2.911.206</u></b>

**6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Retenciones renta	26.793	23.068
Retenciones ejercicios anteriores		22.362
Crédito tributario renta	71.392	7.080
Crédito tributario	-	79.553
<b>TOTAL</b>	<b>98.185</b>	<b>132.063</b>

**7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

A continuación se presenta en detalle la evolución de las Propiedades, Planta y Equipo y su Depreciación Acumulada, en los periodos 2012 y 2011.

ACTIVOS	01/01/2012	ADICIONES	AJUSTES (NIIF)	DEPRECIAC.	31/12/2012
Terreno, ubicado en la parroquia Cumbayá, según escritura de compraventa del 28 mar. 2008.	131.377		761.142		892.519
Muebles y enseres	6.067			(5.459)	608
Equipo de computación	14.545	5.836	(15.064)		5.317
Vehículos	62.491		(39.180)		23.311
<b>TOTAL</b>	<b>214.480</b>	<b>5.836</b>	<b>761.142</b>	<b>(59.703)</b>	<b>921.755</b>

**8. INVERSION FIDEICOMISO**

Inversión – Fideicomiso Torres California	341.724	341.724
<b>TOTAL (NETO)</b>	<b>341.724</b>	<b>341.724</b>

Mediante escritura pública otorgada en la ciudad de Quito, el veinte y nueve de noviembre del dos mil diez, ante el Notario Tercero del Cantón Quito, se efectúa la reforma integral del "**FIDEICOMISO TORRES CALIFORNIA**" para constituirse en un Fideicomiso Mercantil de administración simple y mera tenencia, de conformidad a los términos y estipulaciones contenidas en el mismo, para la administración y constitución de su patrimonio autónomo.

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	(en U.S. dólares)	
	2012	2011
La compañía registra:		
CET Construcciones		94.291
Jorge Montero		94.434
Comenalco		5.215
Ing. & Diseño Ascensores	8.721	16.452
Puruha Ferrería	2.549	2.426
Jorge Bolívar		6.053
Hidromercado		5.598
Icoayam	98	4.370
Marcelo Godoy	4	5.597
Aseguradora del Sur		9.283
Pro inmobiliaria	20	
Interley	18.993	
Tecnibombas	18.791	
PC. Corp.	2.779	
Otros	2.609	44.854
<b>TOTAL</b>	<b>55.647</b>	<b>288.573</b>
10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		
Retenciones impuesto a la renta	11.128	13.820
Impuesto a la renta Cía.	16.501	27.227
Retenciones IVA TOTAL	8.917	9.210
	<b>36.546</b>	<b>50.257</b>
11. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS		
Varias cuentas por pagar		5.464
Ministerio Patrimonio		2.178
Magdalena Erazo	37.714	
<b>TOTAL</b>	<b>37.714</b>	<b>7.642</b>
12. ANTICIPOS DE CLIENTES		
En los periodos 2012-2011 la compañía registra los valores pagados por anticipado de clientes sobre la base de promesas de compra venta suscritas. Su liquidación está prevista para el periodo 2013.		
<u>VENTAS PROYECTO MONTI DI FIORI</u>		
Guiar Jimmy (Casa 9) Mena Hernán	33.600	
(Casa 12)	13.800	

Betancourt Mónica (Casa 19) Luis de los Reyes (Casa 20)	10.000	-
VENTAS PROYECTO TORRES SAN FRANCISCO	24.480	
<hr/>		
Vivar Yelena Opto. (101)	39.900	-
Lorena Villalba (Opto. 102)	55.000	55.000
Luis Tufiño (Opto. 201)	71.681	7.168
Janet Cevallos (Opto. 202)	110.000	110.000
Ponce Irma (Opto. 203)	69.632	-
Morales Tiatina (Opto. 204)	77.721	-
Tatiana Torres (Opto. 205)	62.446	15.500
Galarza María (Opto. 206)	75.183	-
Maldonado Jenny (Dpto. 301)	72.762	-
Vicente Valencia (Dpto. 302)	59.565	2.000
Ramiro Alencastro (Dpto. 303)	72.208	-
Jean Cario Jarrín (Dpto. 304)	81.131	16.000
María Lenoren Calvez (Dpto. 305)	63.508	7.000
Jonathan Cuical (Dpto. 306)	8.144	2.000
Luis Oldemar Vargas (Dpto. 401)	68.000	68.000
Zoila Mendoza (Dpto. 402)	63.229	1.375
Pozo Guadalupe (Dpto. 403)	72.291	-
Magdalena Erazo (Dpto. 404)	8.531	40.000
Francisco Vinuesa (Dpto. 405)	20.000	20.000
Sofía Fierro (Dpto. 406)	73.773	7.377
Fausto Tello (Dpto. 501)	73.902	-
Víctor Roldan (Dpto. 502)	62.731	62.731
Ernesto Hidalgo (Dpto. 503)	16.000	3.500
Sonia Salazar (Dpto. 504)	76.568	22.969
Guillermo Espinosa (Dpto. 505)	62.990	62.990
Carlos Artiaga (Dpto. 506)	74.606	40.000
Marco Artiaga (Dpto. 601)	71.699	-
Nelson Casanova (Dpto. 602)	3.237	• -
Fanny Freiré (Dpto. 603)	82.237	82.237
Veliz José (Dpto. 604)	8.976	-
Tito Villena (Dpto. 605)	64.057	59.224
Gonzalo Altamirano (Dpto. 606)	75.439	5.181
Yuri Loor (Dpto. 701)	86.248	1.000
Raúl Vargas (Dpto. 702)	64.661	35.000
Vilma Jácome (Dpto. 703)	73.000	50.000
Dr. Carlos Naranjo (Dpto. 704)	83.580	7.731
Galo Moreno (Dpto. 705)	63.000	63.000
Francisco Noroña (Dpto. 706)	83.997	-
Blanca Guaman (LC-01)	75.142	22.742
Ivan Cunachi (PH-01)	77.032	9.121
Pedro Ospina (PH-02)	60.000	60.000
Franklin González (PH-03)	80.540	7.000
Federico Herrén (PH-04)	78.081	-
Pedro Ospina (PH-05)	60.000	60.000
Eddy Montano (PH-06)	1.000	1.000
Elvia Vascones (PB-01)	70.363	-
Hugo Ramírez (PB-02)	49.000	49.000
Juan Carlos Cadena (PB-03)	84.462	-
Franklin Bayas (PB-04)	67.105	6.200
TOTAL	<hr/> 3.136.238	<hr/> 1.062.046

13. CAPITAL SOCIAL	en U.S. dólares)	
	2012	2011
Al 31 de diciembre registra:		
Rosanía Dávila Josefina Victoria	400	400
Rosanía Dávila Luis Rubén	400	400
Rosanía Dávila María Teresa	400	400
<b>TOTAL</b>	<b>1.200</b>	<b>1200</b>

El capital social de la compañía está constituido por 3.000 acciones ordinarias y nominativas de 0,40 USD., cada una a favor de tres accionistas con una participación de 400 USD cada una, estas se encuentran íntegramente suscritas y pagadas, según la escritura de transformación a compañía anónima.

14. RESERVA LEGAL		
Al 31 de diciembre registra:		
Reserva legal	8.078	8.078
<b>TOTAL</b>	<b>8.078</b>	<b>8.078</b>

La ley de Compañías exige que de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomara un porcentaje no menor de un 10 %, para formar el Fondo de Reserva Legal hasta *alcanzar* por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

15. RESULTADOS ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES		
Utilidades de ejercicios anteriores	40.596	40.596
Utilidades del ejercicio 2009	46.206	46.206
Utilidades del ejercicio 2010	22.614	22.614
Pérdida 2011	(23.946)	-
<b>TOTAL</b>	<b>85.470</b>	<b>109.417</b>

16. RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCIÓN (NIIF)		
El efecto de la adopción (NIIF) en el periodo 2012 resultó:		
Disminución en Cta. por pagar	5.464	
Disminución en Cta. Arq. Diego Ponce.	219.998	
Disminución en Cta. Anticipo a proveedores	(3.469)	
Aumento en Cta. Terrenos (Proyecto Monti di Fiori)	761.142	
Disminución en Cta. Anticipo a proveedores	(5.000)	
Disminución en Cta. Por cobrar dientes	(6.482)	
Disminución en Cta. Fideicomiso Torres California	(19.437)	
Disminución en Cta. Retenciones renta de ejercicios anteriores	(22.361)	
Disminución por baja de (Cuenta de activo a largo plazo)	(5.366)	
<b>TOTAL</b>	<b>924.489</b>	

<b>17. HONORARIOS</b>	<b>en U.S. dólares)</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Al 31 de diciembre registra:		
Honorarios	113.290	73918
Honorarios por administración	4.592	
<b>TOTAL</b>	<b>117.882</b>	<b>73.918</b>

**18. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

Arriendo Oficinas	4.000	24.00
Celular	10.856	0
Depreciaciones	18.473	11.673
Amortizaciones-seguros	17.112	12.498
IVA en gastos	15.764	
Teléfonos	5.893	14.860
Luz	10.499	6.627
Gastos condominio	520	6.435
Mantenimiento oficinas	1.174	4.465
Mantenimiento edificio	10.886	2.453
Seguros	623	
Agua	145	2.966
Mantenimiento ascensores	2.065	
Contribución Super Cías.		1.854
Internet	1.432	1.934
Mantenimiento vehículos	1.318	1.490
Tv cable	1.843	1.993
Impuestos y contribuciones	2.869	1.440
Útiles de oficina Gastos de	1.019	
publicidad Afiliación a	853	
cámaras Gastos varios	508	
<b>TOTAL</b>	<b>3.841</b>	<b>3.873</b>
	<b>111.693</b>	

**19. INFORMACIÓN NIIF**

De conformidad con la resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 emitida por la Superintendencia de Compañías, la Compañía ha cumplido con el Plan de Implementación de NIIF., en el periodo 2012 con el acompañamiento de "Centuria Asesores Empresariales".