



**AVILÉS & LANDÍN S.A. CONSTRUCTORA, AVILASA**

---

**Estados Financieros por el año terminado  
al 31 de diciembre del 2011  
e Informe de la Auditoría Externa**

---



**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de  
**AVILÉS & LANDÍN S.A. CONSTRUCTORA AVILASA**  
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el balance general de la empresa **AVILÉS & LANDÍN S.A. CONSTRUCTORA AVILASA** al 31 de diciembre del 2011 y los estados conexos de ganancias y pérdidas, de evolución del patrimonio, y estado de flujo de efectivo del ejercicio en mención. Estos estados son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoría.

Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye pruebas selectivas de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas y prácticas contables utilizadas y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **AVILÉS & LANDÍN S.A. CONSTRUCTORA AVILASA** al 31 de diciembre del 2011 y los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

**AUDITORES Y CONSULTORES**  
**AUDIFEDMAR S.A.**  
REGISTRO NO. SC-RNAE 2-648

**FEDERICO ARMIJOS BONILLA**  
Licencia Profesional No. 10713

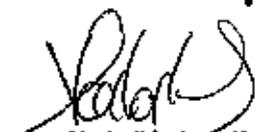
Junio 4 del 2013

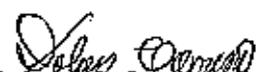


**AVILÉS & LANDÍN S.A. CONSTRUCTORA, AVILASA**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
(expresado en U.S. dólares)

<b>ACTIVO</b>	
<b>CORRIENTE</b>	
CAJA Y BANCOS	35.993,73
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES (Nota B)	40.521,58
CUENTAS POR COBRAR VARIAS (Nota C)	94.439,24
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (Nota D)	22.622,53
INVENTARIOS	<u>0,00</u>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>193.577,05</b>
<b>ACTIVO FIJO, NETO (Nota E)</b>	<b>30.348,23</b>
<b>ACTIVO DIFERIDO</b>	<u>0,00</u>
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>	<b><u>223.925,28</u></b>
<b>PASIVO</b>	
<b>CORRIENTE</b>	
CUENTAS POR PAGAR (Nota F)	24.195,30
OBLIGACIONES IESS E IMPUESTOS (Nota G)	<u>20.132,57</u>
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b><u>44.327,87</u></b>
<b>NO CORRIENTE</b>	
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (Nota H)	<u>177.475,51</u>
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b><u>177.475,51</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>221.803,38</b>
<b>PATRIMONIO (Nota I)</b>	
CAPITAL SUSCRITO	800,00
APORTES DE SOCIOS PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	5.560,00
RESULTADOS AÑOS ANTERIORES	-3.596,57
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	<u>-641,53</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b><u>2.121,90</u></b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b><u>223.925,28</u></b>

Ver notas a los estados financieros

  
Carlos X. Avilés Landín  
Gerente General

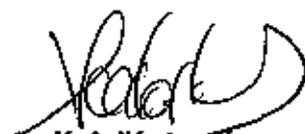
  
Dolores C. Carreño Coronado  
Contadora General



**AVILÉS & LANDÍN S.A. CONSTRUCTORA, AVILASA**  
**ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS**  
**POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
(expresado en U.S. dólares)

<b>INGRESOS (Nota J)</b>	
VENTAS	<u>2.505.138,59</u>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<u><b>2.505.138,59</b></u>
<b>COSTOS Y GASTOS (Nota K)</b>	
COSTOS DE VENTAS	2.321.994,35
GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS	<u>183.785,77</u>
<b>TOTAL EGRESO</b>	<u><b>2.505.780,12</b></u>
<b>PÉRDIDA DEL EJERCICIO</b>	<u><b>-641,53</b></u>

Ver notas a los estados financieros

  
**Carlos X. Avilés Landín**  
Gerente General

  
**Dolores C. Carreño Coronado**  
Contadora General

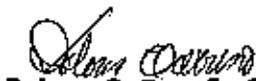


**AVILÉS & LANDÍN S.A. CONSTRUCTORA, AVILASA**  
**ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
(expresado en U.S. dólares)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS	GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 01 DE ENERO DEL 2011	800,00	0,00	0,00	-1.167,71	-367,71
TRANSFERENCIA PÉRDIDA AÑO 2010			-1.167,71	1.167,71	0,00
APORTES DE SOCIOS		5.560,00	0,00		5.560,00
AJUSTE PÉRDIDA AÑOS ANTERIORES			-2.428,86		-2.428,86
PÉRDIDA AÑO 2011				-641,53	-641,53
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2011</b>	<b>800,00</b>	<b>5.560,00</b>	<b>-3.596,57</b>	<b>-641,53</b>	<b>2.121,90</b>

Ver notas a los estados financieros

  
Carlos X. Avilés Landín  
Gerente General

  
Dolores C. Carreño Coronado  
Contadora General



**AVILÉS & LANDÍN S.A. CONSTRUCTORA, AVILASA**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
(expresado en U.S. dólares)

**FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

**Clases de cobros por actividades de operación**

Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	2.595.113,81
Otros cobros por actividades de operación	0,00
	<u>2.595.113,81</u>

**Clases de pagos por actividades de operación**

Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-2.498.943,18
Otros pagos por actividades de operación	-36.923,62
Intereses pagados	0,00
Otras entradas y salidas de efectivo	-208.810,29

**Efectivo neto provisto por las actividades de operación** **-149.563,28**

**FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	0,00
Otras entradas y salidas de efectivo	-33.934,38

**Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión** **-33.934,38**

**INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO** **-183.497,66**

**EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO** **219.491,39**

**EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO** **35.993,73**

Ver notas a los estados financieros

  
**Carlos X. Avilés Landín**  
Gerente General

  
**Dolores C. Carreño Coronado**  
Contadora General



**AVILÉS & LANDÍN S.A. CONSTRUCTORA, AVILASA**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
(expresado en U.S. dólares)

<b>GANANCIA ( PÉRDIDA ) DEL EJERCICIO</b>	<b>-641,53</b>
<b>AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	9.111,83
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	<u>-2.274,89</u>
	<b>6.195,41</b>
<b>CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	
<b>Incremento ( disminución ) en:</b>	
Cuentas por cobrar clientes	89.975,22
Otras cuentas por cobrar	11.478,06
Servicios y otros pagos anticipados	-94.439,24
Inventarios	46.037,56
Activos por impuestos corrientes	0,00
Cuentas y documentos por pagar	<u>-208.810,29</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE ( UTILIZADOS ) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>-149.563,28</b>

Ver notas a los estados financieros

  
**Carlos X. Avilés Landín**  
Gerente General

  
**Dolores C. Carreño Coronado**  
Contadora General



**AVILÉS & LANDÍN S.A. CONSTRUCTORA, AVILASA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2011**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**

**1.- Objetivo y Antecedentes de la Compañía:**

La compañía anónima AVILÉS & LANDÍN S.A. CONSTRUCTORA, AVILASA, está constituida en el Ecuador según consta en la escritura pública otorgada ante el Ab. Julio Pablo Olivera Espinoza, Notario suplente encargado de la Notaría Trigésima séptima del cantón Guayaquil el 26 de noviembre del 2008, e inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil el 4 de diciembre del 2008. Su capital social suscrito y pagado es de US\$800,00 dividido en un mil participaciones iguales acumulativas e indivisibles de US\$1,00 cada una.

Tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, y su actividad económica principal es la construcción de viviendas.

**2.- Base de Presentación de los Estados Financieros:**

Los estados financieros han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América sobre la base del nuevo esquema monetario (Dolarización) y de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad generalmente aceptadas en el Ecuador, bajo la modalidad de una empresa comercial.

La Superintendencia de Compañías estableció mediante la resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero del 2009, la cual ratifica con la resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente con la resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 publicada en el registro oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008 resolvió el Cronograma de aplicación obligatoria "a partir del 1ro. de enero del 2010 y hasta el 2012 de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia para preparar y presentar sus estados financieros."

De acuerdo a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías descritas en el párrafo AVILÉS & LANDÍN, CONSTRUCTORA AVILASA., pertenece al Tercer Grupo de NIIF siendo su año de transición el 1 de enero al 31 de diciembre del 2011.

Como está indicado en los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre del 2011, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$149.249,18. Los resultados del año arrojan una pérdida de US\$641,53.

A continuación mencionamos las principales políticas contables:

**Activo fijo.-** Las propiedades, plantas y equipos, reflejan el costo de adquisición. La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil.



**AVILÉS & LANDÍN S.A. CONSTRUCTORA, AVILASA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2011**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**  
(continuación...)

estimada, ha sido calculada siguiendo el método de línea recta en función de los porcentajes señalados en la Ley de Régimen Tributario Interno, los cuales son:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Maquinarias y Equipos	10
Muebles y Enseres	10
Equipos de Computación	3
Vehículos	5

**Reserva Legal** – De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 5% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas incurridas o para aumentar el capital.

**Participación a Trabajadores** - De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades antes del impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del año en que se devenga.

**Impuesto a la Renta.**- La provisión para impuesto a la renta está constituida a la tasa del 23% sobre la utilidad gravable y se carga a los resultados del año en que se devenga, esta provisión está sujeta a la norma que entró en vigor en el año 2010 que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior. La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

**Reconocimiento de Ingresos, costos y gastos.**- La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.



**AVILÉS & LANDÍN S.A. CONSTRUCTORA, AVILASA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2011**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA B. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES:**

Corresponden a valores adeudados por el financiamiento otorgado a corto plazo a los clientes no relacionados locales.

CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	<u>40.521,55</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>40.521,55</u></b>

**NOTA C. CUENTAS POR COBRAR VARIAS:**

Las otras cuentas por cobrar están conformadas por préstamos, anticipos a empleados y tripulación afargados a corto plazo.

ANTICIPO A PROVEEDORES	78.054,62
OTROS	<u>16.384,62</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>94.439,24</u></b>

**NOTA D. OTRAS CUENTAS POR COBRAR:**

Al 31 de diciembre del 2011 la compañía tiene crédito Tributario a favor por Retenciones en la Fuente del impuesto a la renta por valor de US\$22.622,53, luego de haber compensado el impuesto causado en el presente ejercicio por US\$2.274,89.

**NOTA E. FIJO:**

Las propiedades incluidas en el balance por US\$30.348,23 al 31 de diciembre del 2011 representan bienes pertenecientes a la compañía. Se muestra el costo menos la depreciación acumulada.

- a) La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar su vida útil, siguiendo el método de línea recta en función de los porcentajes señalados en la Ley de Régimen Tributario Interno.
- b) Los activos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro, y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan a los resultados del año y los gastos por renovaciones o mejoras de importancia son capitalizados. *S.A.*



**AVILÉS & LANDÍN S.A. CONSTRUCTORA, AVILASA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2011**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA E. FIJO:**  
(continuación...)

Descripción	Saldo al 31.12.2010	aumentos	disminuciones	Saldo al 31.12.2011
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	1.285,00		1.285,00	0,00
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	1.241,18			1.241,18
MUEBLES Y ENSERES	0,00	1.285,00	0,00	1.285,00
VEHÍCULOS	42.848,21			42.848,21
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>	<b>45.374,39</b>	<b>1.285,00</b>	<b>1.285,00</b>	<b>45.374,39</b>
MENOS DEPREC. ACUMULADA	-5.914,33	-9.111,83	0,00	-15.026,16
<b>TOTAL ACTIVO FIJO NETO</b>	<b>39.460,06</b>	<b>-7.826,83</b>	<b>1.285,00</b>	<b>30.348,23</b>

**NOTA F. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:**

Corresponde a obligaciones contraídas a corto plazo con proveedores locales y otros acreedores por la compra de bienes y servicios necesarios para el desenvolvimiento normal de las actividades de la compañía.

PROVEEDORES	10.067,36
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	<u>14.127,94</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>24.195,30</u></b>

**NOTA G. OBLIGACIONES IESS E IMPUESTOS:**

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias, la compañía ha efectuado retenciones en la fuente, y retenciones del IVA, que al 31 de diciembre suman US\$20.132,57. Se registró la provisión y cancelación del impuesto a la renta causado en el presente ejercicio por US\$2.274,89.

**NOTA H. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO:**

Corresponden a obligaciones locales contraídas a largo plazo que al 31 de diciembre del 2011 suman US\$177.475,51 que no devengan intereses.



**AVILÉS & LANDÍN S.A. CONSTRUCTORA, AVILASA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2011**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA I. PATRIMONIO:**

**Capital Social.-**

Al 31 de diciembre del 2011 está compuesta de 800 participaciones iguales acumulativas e indivisibles de cinco dólares (US\$ 1,00) cada una, que dan un total de US\$ 800,00.

**Aportes para futuras capitalizaciones**

Al 31 de diciembre del 2011 el accionista mayoritario ha entregado en calidad de aportes para futuras capitalizaciones la suma de US\$5.560,00

**Ganancias (Pérdidas) acumulados de años anteriores. -**

Refleja los saldos acumulados por las utilidades y pérdidas de años anteriores, al 31 de diciembre del 2011 suman US\$3.596,57

**Pérdidas del Ejercicio.-**

Los resultados del año 2011 arrojaron pérdidas por US\$641,53.

**NOTA J. INGRESOS:**

Los ingresos por ventas realizadas desde el 1 de enero al 31 de diciembre del año 2012 alcanzaron la suma de US\$2'505.138,59. Se facturaron cumpliendo los requisitos que señala el Reglamento de Facturación.

**NOTA K. COSTOS Y GASTOS:**

Corresponde a costos y gastos propios generados por la actividad del negocio al 31 de diciembre del 2012 el costo de ventas representa el 92,69%; los gastos generales y administrativos representan el 92,69% y 7,34% en su orden; desglosados de la siguiente manera:

COSTOS DE VENTAS	2.321.994,35
GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS	<u>183.785,77</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>2.505.780,12</u></b>

**NOTA L. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:**

En cumplimiento de sus obligaciones como agente de retención y percepción del impuesto a la renta, así como los criterios de aplicación a las normas tributarias son responsabilidad de la administración de la compañía.



**AVILÉS & LANDÍN S.A. CONSTRUCTORA, AVILASA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2011**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA L. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:**

(continuación...)

El resultado de mi revisión no reveló en las transacciones examinadas que a mi opinión constituyan incumplimiento significativo de las obligaciones de AVILÉS & LANDÍN S.A. CONSTRUCTORA, AVILASA como agente de retención y percepción del Impuesto a la renta durante el año terminado al 31 de diciembre del 2011.

**NOTA M. EVENTOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieren tener efectos significativos.