

CASAS Y PREDIOS S. A.
(Cuenca – Ecuador)

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



124 JUL 2012

Rebeca Idrovo Polo

CASAS Y PREDIOS S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Balance general	5
Estado de resultados	6
Estado de evolución del patrimonio de los accionistas	7
Estado de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 13

Abreviaturas usadas:

US\$.	- Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A)
NEC	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera

HECTOR ZURITA ALVIA

CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO

Av. del Ejército y Av. 9 de Octubre

Telf. 08-9577130 04-2369527

Mail: hectorzurita0207@hotmail.com

Guayaquil - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Directorio y Accionistas:
CASAS Y PREDIOS S. A.

Introducción:

Hemos auditado los balances generales adjuntos de **CASAS Y PREDIOS S. A.**, al 31 de diciembre del 2011 y 2010, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

La Administración de **CASAS Y PREDIOS S. A.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, 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 del entorno económico en donde opera **CASAS Y PREDIOS S. A.**

Responsabilidad de los Auditores Independientes:

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y 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 contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito 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. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Directorio y Accionistas:

CASAS Y PREDIOS S. A.

Página No. 2

Opinión:

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CASAS Y PREDIOS S. A.**, al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los resultados de sus operaciones, los cambios en su evolución del patrimonio de los accionistas y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.



CPAY Hector Zurita Alvia
Socio
SC-RNAE No. 560
Registro No. 34.031

Junio 25 del 2012
Cuenca – Ecuador

CASAS Y PREDIOS S. A.**BALANCE GENERAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>ACTIVOS</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	ACTIVO CORRIENTE:		
	Efectivo en caja y bancos	23,042	18,301
3	Inversiones	0	413,531
4	Cuentas por cobrar	246,846	351,750
5	Inventarios	<u>540,667</u>	<u>354,531</u>
	TOTAL ACTIVO CORRIENTE	810,555	1,138,113
	Activos fijos	<u>209</u>	<u>209</u>
	TOTAL ACTIVO CORRIENTE Y TOTAL ACTIVOS	<u>810,764</u>	<u>1,138,322</u>
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	PASIVO CORRIENTE:		
6	Cuentas por pagar	<u>617,568</u>	<u>882,970</u>
	TOTAL PASIVO CORRIENTE Y TOTAL PASIVOS	<u>617,568</u>	<u>882,970</u>
	<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
7	Capital social	240,000	240,000
	Reserva legal	2,881	2,881
	Reserva de capital	67,296	67,296
	Superávit por Revalorización de Activo	0	9,041
	Déficit acumulado	<u>(116,981)</u>	<u>(63,866)</u>
	TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	<u>193,196</u>	<u>255,352</u>
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	<u>810,764</u>	<u>1,138,322</u>

Ver notas a los estados financieros

CASAS Y PREDIOS S. A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en Dólares)**

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Nota</u>	<u>INGRESOS:</u>		
	Ventas netas	0	0
	(-) Costo de ventas	<u>0</u>	<u>0</u>
	Utilidad bruta	0	0
	Gastos administrativos	(<u>78,535</u>)	(<u>88,757</u>)
	Pérdida operacional	(<u>78,535</u>)	(<u>88,757</u>)
	Otros ingresos	<u>18,412</u>	<u>24,891</u>
	PERDIDA DEL EJERCICIO	(<u>60,123</u>)	(<u>63,866</u>)
	Impuesto a la renta (impuesto mínimo)	(<u>2,033</u>)	<u>0</u>
	PERDIDA NETA DEL EJERCICIO	(<u>62,156</u>)	(<u>63,866</u>)
Ver notas a los estados financieros			

CASAS Y PREDIOS S. A.

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en Dólares)**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Superávit por revalorización de activos</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2009	240,000	2,881	67,296	0	(255,197)	54,980
Revaluación de activos	0	0	0	9,041	255,197	264,238
Pérdida neta	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	(63,866)	(63,866)
Saldos al 31 de diciembre del 2010	240,000	2,881	67,296	9,041	(63,866)	255,352
Reclasificación	0	0	0	(9,041)	9,041	0
Pérdida neta	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	(62,156)	(62,156)
Saldos al 31 de diciembre del 2011	<u>240,000</u>	<u>2,881</u>	<u>67,296</u>	<u>0</u>	(116,981)	<u>193,196</u>

Ver notas a los estados financieros

CASAS Y PREDIOS S. A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010
(Expresado en Dólares)**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Efectivo recibido de clientes	18,412	24,891
Efectivo pagado a proveedores y otros	(13,671)	(17,063)
Efectivo provisto por las actividades de operación	<u>4,741</u>	<u>7,828</u>
Variación neta del efectivo	4,741	7,828
Efectivo al inicio del período	<u>18,301</u>	<u>10,473</u>
Efectivo al final del período	<u>23,042</u>	<u>18,301</u>
Ver notas a los estados financieros		

CASAS Y PREDIOS S. A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en Dólares)**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO	(62,156)	(63,866)
AJUSTES PARA CONCILIAR LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Disminución (aumento) en activos:		
Cuentas por cobrar	104,904	(34,482)
Inventarios	(186,136)	(225,988)
Otros activos a largo plazo	0	(149,293)
Aumento en pasivos:		
Cuentas por pagar	<u>148,129</u>	<u>481,457</u>
Total	<u>66,897</u>	<u>71,694</u>
EFFECTIVO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>4,741</u>	<u>7,828</u>

Ver notas a los estados financieros

CASAS Y PREDIOS S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA

CASAS Y PREDIOS S. A. - Fue constituido en Cuenca - Ecuador, el 4 de noviembre de 1958. Su actividad principal es la compra y venta de inmuebles, edificaciones, reparación y explotación de los mismos, ventas de casas y ejercicio del comercio en general.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Base de presentación. - Los estados financieros adjuntos son presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con las NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de Compañías.

Las NEC en un número de 27 normas, son similares a sus correspondientes NIC de las cuales se derivan. Actualmente, las NIC están siendo reemplazadas gradualmente por las NIIF y establecerán a futuro la base de registro, preparación y presentación de los estados financieros de las sociedades a nivel mundial. Con base a tal cambio y coyuntura, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 06.Q-ICI.004 publicada en el R.O. No. 348 de septiembre 4 del 2006, dispuso que las NIIF sean de aplicación obligatoria a partir de enero 1 del año 2009 por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, decisión que fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 publicada en el Suplemento del R.O. No. 378 de julio 10 del 2008. En la actualidad, la Superintendencia de Compañías ha emitido la Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el R.O. No. 498 de diciembre 31 del 2008, que establece un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia. Con base a esta última disposición legal, la Compañía aplicará obligatoriamente las NIIF a partir de enero 1 del año 2012, teniendo como período de transición el año 2011.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía, para la elaboración de los estados financieros, son mencionadas a continuación:

Inventarios. - Los inventarios disponibles para la construcción de inmuebles se registran al costo de adquisición.

Intereses ganados. - Se registran y se reconocen cuando se realizan.

Costos y gastos. - Los costos y gastos incurridos en el período son cargados a resultados del año en base al método del devengado.

Reserva de capital. - De acuerdo con resolución No. 01.Q-ICI.017 emitida por la Superintendencia de Compañías publicada en el R.O. No. 483 del 28 de diciembre del 2001, el saldo de la reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar capital suscrito no pagado, en cambio podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubiera, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación.

Uso de estimaciones. - La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NEC, requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros.

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. **INVERSIONES**

Al 31 de diciembre del 2010 la Compañía registró como inversiones la aportación inicial consistente en un terreno para el desarrollo de un proyecto inmobiliario. Dicho activo, previo a su aporte fue sujeto a revaluación y su efecto registrado en el patrimonio como una reducción de las pérdidas acumuladas y la diferencia como un superávit. Al 31 de diciembre del 2011, esta inversión fue compensada con un pasivo con una compañía relacionada.

4. **CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, un detalle de las cuentas por cobrar es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Clientes	158,306	186,244
Compañía relacionada	52,333	0
Anticipos	5,024	134,956
Otros deudores	9,277	12,501
Reclamos a seguro	759	4,202
Anticipo de impuesto a la renta	<u>21,147</u>	<u>13,847</u>
Total	<u>246,846</u>	<u>351,750</u>

Cuentas por cobrar clientes corresponden a valores pendientes de cobro por concepto de ventas de inmuebles, los cuáles son financiados a largo plazo y generan un interés acorde con las tasas vigentes en el mercado y se cobran cuando se realizan. El monto de intereses ganados al 31 de diciembre del 2011 y 2010 ascendieron a US\$. 18,412 y US\$. 24,891, respectivamente.

5. **INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el saldo de inventarios corresponde a materiales adquiridos para la construcción de un inmueble.

6. **CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, un detalle de las cuentas por pagar, es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Compañía relacionada	612,222	874,034
Anticipos	0	0
Provisiones	3,313	3,763
Impuesto a la renta por pagar	2,033	0
Retenciones en la fuente	<u>0</u>	<u>5,173</u>
Total	<u>617,568</u>	<u>882,970</u>

Al 31 de diciembre del 2011, el impuesto a la renta por pagar corresponde al valor del anticipo de impuesto a la renta que constituye el impuesto mínimo.

6. **CUENTAS POR PAGAR (Continuación)**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el saldo por pagar a compañía relacionada, representa valores por pagar por concepto de financiamiento para capital de trabajo, el cual genera un interés que no excede los permitidos en el mercado financiero y no tiene fecha específica de vencimiento. Los intereses registrados en resultados y por pagar en el balance general se originan por esta transacción.

7. **CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, un detalle de la conformación del capital social es el siguiente:

	<u>Acciones</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Participación US\$. en el capital</u>	<u>% Participación</u>
VAZPRO S.A.	163,067	1	163,067	67.94%
Otros	<u>76,933</u>	1	<u>76,933</u>	<u>32.06%</u>
Total	<u>240,000</u>		<u>240,000</u>	<u>100.00%</u>

En el año 2011, por decisión de la Junta General de Accionistas, el accionista Necopa S. A., transfirió la totalidad de sus acciones a VAZPRO S. A.

8. **TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía recibe de una compañía relacionada local créditos para financiamiento de capital de trabajo.

9. **EVENTOS SUBSECUENTES**

A la fecha de emisión de este informe y posterior al cierre del ejercicio del 2011, de acuerdo a la Administración de la Compañía, no hay eventos importantes que reportar y que pudieran afectar las cifras de los estados financieros adjuntos.