

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS.

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de **ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CIA. LTDA.**

Los estados financieros resumidos que se adjuntan, que comprenden el estado (no consolidado) de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados (no consolidados) de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y otras notas explicativas resumidas, surgen de los estados financieros (no consolidados) auditados de ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CIA. LTDA. Por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, sobre los que emito el informe de auditoría con una opinión sin salvedades el 26 de Julio de 2012.

Los estados financieros resumidos (no consolidados) no contienen todas las revelaciones requeridas por Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF. Por lo tanto, la lectura de estos estados financieros resumidos, no reemplazara la lectura de los estados financieros (no consolidados) auditados de ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros (no consolidados) resumidos.

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación de estos estados financieros (no consolidados) resumidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF.

Responsabilidad del auditor

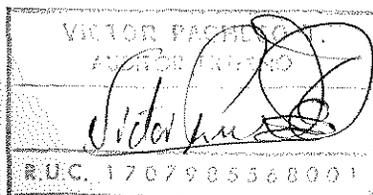
Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros reunidos (no consolidados) basados en nuestros procedimientos, los cuales fueron efectuados de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría 810 (NIA 810) "Compromisos para reportar sobre Estados Financieros Resumidos".

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros resumidos (no consolidados), que surgen de los estados financieros auditados de ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CIA. LTDA, por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 son consistentes, en todos los aspectos materiales, con dichos estados financieros auditados, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión informamos que la Empresa ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CIA. LTDA también preparo estados financieros consolidados conforme lo requieren las NIIF. Los estados financieros separados se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías.



Lic. Víctor Pacheco Torres
RNAE 407
Quito, Julio, 2012

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

NOTA 1. - POLITICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS

1).- Descripción del negocio

La compañía se constituyó como ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CIA. LTDA. El 07 de octubre del 2004 con un capital social de \$2000 dólares los mismos que su accionista principal el Sr. Alfredo Valdivieso Valencia suscribe un capital de \$1960 dólares y El Sr. Felipe Sánchez Valdivieso suscribe un capital de \$20 dólares y el Sr. Juan Fernando Malo Enríquez suscribe un capital de \$20 dólares, el 7 de octubre del 2004, y su objeto social y la finalidad de la compañía será la construcción, diseño, planificación, fiscalización de urbanizaciones, programas de vivienda, de edificios y obras civiles de ingeniería públicas o privadas.

Las siguientes son las políticas contables más significativas aplicadas por la empresa, las que están de acuerdo con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías y concuerdan en sus aspectos más importantes con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

A) PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVOS

Preparación de los Estados Financieros.- Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, dichos principios se basan en el principio del costo histórico, modificado parcialmente por las normas de corrección monetaria. De acuerdo al Reglamento antes referido:

B) INVENTARIOS

Al cierre del ejercicio los costos de los inventarios no exceden al valor del Mercado, y no se trata de mercadería para la venta. (Ver nota 6)

C) ACTIVOS FIJOS

Los bienes de activo fijo depreciable se han realizado sus depreciaciones de acuerdo a la LRTI en la tabla siguiente

Las cifras del estado de resultado y de flujo de efectivo por el año terminados al 31 de diciembre de 2011 se presentan a sus costos históricos, excepto por el cargo por depreciación de propiedad, maquinaria y equipo, amortización de otros activos, que se calcula sobre la base del valor histórico.

Propiedades, Maquinaria y Equipo.- Están contabilizados al costo histórico, las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

* Los activos adquiridos durante el ejercicio y su correspondiente depreciación acumulada se ajustaron sobre la base de porcentajes proporcionales.

Los cargos por depreciación sobre los valores ajustados se llevan a resultados a partir del siguiente ejercicio impositivo.

A continuación las tasas de depreciación aplicadas.

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

ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CIA. LTDA
ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

ACTIVOS	NOTAS	2010	2011
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y Equivalentes de Caja	2	1,190.23	3,097.34
Cuentas por Cobrar clientes	3	177,338.26	149,049.82
Cuentas por Cobrar socios	4	1,472.00	16,186.70
Compañías Relacionadas	5	84,731.91	69,343.90
Inventarios Art. Terminados	6	1,307,638.89	109,699.73
Impuestos Anticipados	7	38,516.48	9,442.16
Otras cuentas por cobrar	8	62,824.54	3,928.39
Total Activos Corrientes		1,673,712.31	360,748.04
ACTIVO FIJO			
Activo Fijo depreciable	9	152,552.36	125,766.65
Depreciacion Acumulada		(73,041.66)	(85,348.36)
		79,510.70	40,418.29
ACTIVO DIFERIDO			
Otros Cargos Diferidos	10	-	600.00
Amortizacion		-	(16.67)
Total Activo Diferido		-	583.33
TOTAL ACTIVO		1,753,223.01	401,749.66

ver en notas a los estados financieros

ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CIA. LTDA
ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

PASIVOS Y PATRIMONIOS	NOTAS	2010	2011
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones Bancarias	11	212,351.68	9,859.90
Ctas por Pagar Proveedores	12	1,454,767.54	312,458.61
Obligaciones Empleados	13	4,868.63	6,371.90
Fondos de Garantia	14	22,475.18	11,807.19
TOTAL PASIVOS CORRIENTE		1,694,463.03	340,497.60
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE		1,694,463.03	340,497.60
PASIVO DE LARGO PLAZO			
Otros Pasivos Largo Plazo	15	1,635.74	3,271.48
TOTAL DEL PASIVO DE LARGO PLAZO		1,635.74	3,271.48
TOTAL DEL PASIVO		1,696,098.77	343,769.08
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital Social	16	2,000.00	2,000.00
Aporte a Futuras Capitalizacion		27,162.43	27,248.06
Reservas		400.00	442.82
Resultados		34,286.60	26,518.28
Resultados por Aplicación de Niifs		-	-
Resultado del ejercicio		(6,724.79)	1,771.42
Total Patrimonio		57,124.24	57,980.58
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		1,753,223.01	401,749.66

ver en notas a los estados financieros

ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CIA. LTDA
ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

INGRESOS	AÑO 2011
VENTAS NETAS	2,331,737.11
COSTO DE VENTAS	<u>2,184,729.56</u>
UTILIDAD BRUTA EN VTAS	147,007.55
GASTOS DE OPERACIÓN	145,236.13
GTOS DE ADMINISTRACION - VENTAS	142,795.08
OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	<u>2,441.05</u>
PERDIDA EN OPERACIÓN	1,771.42
(+/-) OTROS ING-EGRESOS	0.00
OTROS EGRESOS	<u>0.00</u>
RESULTADO DEL PERIODO	<u>\$ 1,771.42</u>

ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CIA. LTDA
ESTADO COMPARATIVO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVOS	2010	2011	VARIACION 11
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y Equivalentes de Caja	1,190.23	3,097.34	1,907.11
Cuentas por Cobrar clientes	177,338.26	149,049.82	(28,288.44)
Cuentas por Cobrar socios	1,472.00	16,186.70	14,714.70
Compañías Relacionadas	84,731.91	69,343.90	(15,388.01)
Inventarios Art. Terminados	1,307,638.89	109,699.73	(1,197,939.16)
Impuestos Anticipados	38,516.48	9,442.16	(29,074.32)
Otras cuentas por cobrar	62,824.54	3,928.39	(58,896.15)
Total Activos Corrientes	1,673,712.31	360,748.04	(1,312,964.27)
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO			
Maquinaria y Equipo	135,155.59	108,369.88	(26,785.71)
Equipos de computacion	9,692.17	9,692.17	-
Muebles y enseres	7,097.30	7,097.30	-
Adecuaciones e Instalaciones	607.30	607.30	-
Total	152,552.36	125,766.65	(26,785.71)
(-) Depreciación acumulada	(73,041.66)	(85,348.36)	(12,306.70)
Total propiedades planta y equipo neto	79,510.70	40,418.29	(39,092.41)
ACTIVOS DIFERIDOS			
Otros Cargos Diferidos	-	600.00	600.00
Amortización	-	(16.67)	(16.67)
Total Activos Diferidos	-	583.33	583.33
Otros Activos	-	-	-
TOTAL ACTIVOS	1,753,223.01	401,749.66	(1,351,473.35)
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones Bancarias	212,351.68	9,859.90	(202,491.78)
Ctas por Pagar Proveedores	1,454,767.54	312,458.61	(1,142,308.93)
Obligaciones Empleados	4,868.63	6,371.90	1,503.27
Fondos de Garantía	22,475.18	11,807.19	(10,667.99)
Total pasivos corrientes	1,694,463.03	340,497.60	(1,353,965.43)
PASIVOS LARGO PLAZO			
Otros Pasivos Largo Plazo	1,635.74	3,271.48	1,635.74
Total pasivos largo plazo	1,635.74	3,271.48	1,635.74
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital Social	2,000.00	2,000.00	-
Aporte a Futuras Capitalización	27,162.43	27,248.06	85.63
Reservas	400.00	442.82	42.82
Resultados	34,286.60	26,518.28	(7,768.32)
Resultado del ejercicio	(6,724.79)	1,771.42	8,496.21
Patrimonio de los accionistas	57,124.24	57,980.58	856.34
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,753,223.01	401,749.66	(1,351,473.35)

ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CIA. LTDA
ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

FLUJO DE CAJA DE OPERACIONES		
Utilidad neta en el 2010	6,724.79	
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA		6,724.79
 CON LA CAJA NETA PROVISTA DE OPERACIONES		
Depreciaciones	12,306.70	
TOTAL		12,306.70
 CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
Cuentas por Cobrar clientes	28,288.44	
Cuentas por Cobrar socios	(14,714.70)	
Provision Ctas Incobrables	-	
Compañías Relacionadas	15,388.01	
Inventarios Art. Terminados	1,197,939.16	
Impuestos Anticipados	29,074.32	
Otras cuentas por cobrar	58,896.15	
Otros Cargos Diferidos	(600.00)	
Amortizacion	16.67	
Obligaciones Bancarias	(202,491.78)	
Ctas por Pagar Proveedores	(1,142,308.93)	
Obligaciones Empleados	1,503.27	
Fondos de Garantía	(10,667.99)	
Otras cuentas Comerciales por Pagar	-	
Obligaciones con el Estado	-	
Obligaciones con el Seguro Social	-	
Cuentas del personal por pagar	-	
Otras cuentas del Exterior por pagar	-	
TOTAL		(39,677.38)
CAJA NETA USADA PARA ACTIVIDADES DE OPERACION		(20,645.89)
 FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSION		
Incremento de propiedad planta y equipo	26,785.71	
CAJA NETA USADA PARA ACTIVIDADES DE INVERSION		26,785.71
 FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACION		
Obligaciones largo plazo	1,635.74	
Capital Social	-	
Aporte a Futuras Capitalizacion	85.63	
Reservas	42.82	
Resultados	(7,768.32)	
Resultados por Aplicación de Niifs	-	
Resultado del ejercicio	1,771.42	
TOTAL		(4,232.71)
CAJA NETA USADA EN ACTIVIDADES DE FINANCIACION		1,907.11
 AUMENTO (DISMINUCION) NETO DE CAJA Y EQUIVALENTE DE CAJA		
Caja y Equivalente de caja al principio del año		1,190.23
CAJA Y EQUIVALENTE DE CAJA LA FINAL DE AÑO		3,097.34

Ver notas a los estados financieros

ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CIA. LTDA
ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	NOTAS	
CAPITAL SOCIAL		2,011
Saldo al inicio		2,000.00
Incremento del Año		0.00
SALDO FINAL DEL AÑO		<u>2,000.00</u>
 APORTE FUTURA CAPITALIZACION		
Saldo al inicio		27,162.43
incremento del Año		85.63
SALDO FINAL DEL AÑO		<u>27,248.06</u>
 RESERVAS		
Saldo al inicio del año.		400.00
incremento del Año		42.82
SALDO AL FINAL DEL AÑO		<u>442.82</u>
 RESULTADOS		
Saldo al inicio del año.		34,286.60
incremento del Año		-7,768.32
SALDO AL FINAL DEL AÑO		<u>26,518.28</u>
 UTILIDAD DEL EJERCICIO		
Utilidad Fiscal del Ejercicio 2.011		1,771.42
15% Trabajadores		265.71
24% Impuesto a la Renta.		649.37
5% Reserva Legal		42.82
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO		<u>813.52</u>
 UTILIDAD TRIBUTABLE DEL EJERCICIO		
Utilidad del Ejercicio		1,771.42
SALDO AL FINAL DEL AÑO		<u>1,771.42</u>

AV ARQUITECTOS
RESUMEN DEL MOVIMIENTO DE PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		
Capital Social		2,000.00
Aporte a Futuras Capitalizacion		27,248.06
Reservas		442.82
Resultados		26,518.28
Resultados por Aplicación de Niifs		0.00
Resultado del ejercicio		1,771.42
TOTAL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:		<u>57,980.58</u>

NOTA #2 CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

Al 31 de diciembre del 2011 esta cuenta Caja y Equivalentes de caja incluye lo siguiente

Caja Chica Secretaria Gerencia	100.00
Fondo rotativo Arq. Daniel Sanchez	14.95
Fondo rotativo Tirrena Arq. Fernando Sanchez	830.70
Banco del Pichincha #3336210304	2,151.69
	-
TOTAL CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA	<u>3,097.34</u>

NOTA #3 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2011 las cuentas por Cobrar Clientes incluye lo siguiente

Tirrena Apartamentos V&S	43,564.41
Novasierra S.A	42,020.07
Fideicomiso Tirrena Apartamentos	58,595.42
Novasierra S.A Retencion FG 5%	4,869.92
	-
TOTAL CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	<u>149,049.82</u>

NOTA #4 CUENTAS POR COBRAR SOCIOS

Al 31 de diciembre del 2011 las cuentas por cobrar socios incluye lo siguiente

Arq. Alfredo Valdivieso	14,714.70
Dr. Felipe Sanchez	1,472.00
	-
TOTAL CUENTAS POR COBRAR SOCIOS	<u>16,186.70</u>

NOTA #5 COMPAÑIAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2011 Compañías Relacionadas incluye lo siguiente

Inmocasales Cia Ltda	31,372.95
Valdivieso & Solines	37,970.95
	-
TOTAL COMPAÑIAS RELACIONADAS	<u>69,343.90</u>

NOTA #6 INVENTARIO ARTICULOS TERMINADOS

Al 31 de diciembre del 2011 Inv. Artículos Terminados incluye lo siguiente

Proyecto Tirrena Apartamentos	109,699.73
	-
TOTAL INVENTARIOS	<u>109,699.73</u>

NOTA # 7 IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2011 el impuesto anticipado incluye lo siguiente

Iva Credito Tributario	381.89
Impuesto Retenido 1%	67.50
Anticipo impuesto a la renta	3,019.34
Impuesto a la Renta 2%	5,973.43
TOTAL IMPUESTOS ANTICIPADOS	<u>9,442.16</u>

NOTA # 8 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2011 Otras Cuentas por Cobrar incluye lo siguiente

Anticipo proveedores varios	2,846.47
Leonardo Moscoso	934.84
Edwin Calero	129.08
Roberto Valdivieso	18.00
TOTAL OTRAS CUENTAS POR COBRAR	<u>3,928.39</u>

NOTA # 9 ACTIVOS FIJOS

CUADRO COMPARATIVO DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

ACTIVOS	SALDO AL 31/12/2010	ADQUISICIONES	DISMINUCION	SALDOS AL 31/12/11
DEPRECIABLES				
Maquinaria y Equipo	135,155.59		26,785.71	108,369.88
Equipos de computacion	9,692.17		-	9,692.17
Muebles y Enseres	7,097.30		-	7,097.30
Adecuaciones e instalaciones	607.30	-	-	607.30
TOTAL	152,552.36	-	26,785.71	125,766.65
PROP. PLANTA Y EQUIPO	152,552.36	-	26,785.71	125,766.65

CUADRO COMPARATIVO DE DEPRECIACION ACUMULADA

ACTIVOS	SALDO AL 31/12/2010	DEP.ACUM. DEL AÑO	DISMINUCION DEPRECIACION	SALDO AL AL 31/12/011
Depreciaciones Acumuladas	(73,041.66)	-	12,306.70	(85,348.36)
	(73,041.66)	-	12,306.70	(85,348.36)

NOTA #10 ACTIVO DIFERIDO

Al 31 de diciembre del 2011 Activo Diferido incluye lo siguiente

Gastos Software	600.00
Amortización Gastos Software	(16.67)
TOTAL ACTIVO DIFERIDO	<u>583.33</u>

NOTA #11 OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2011 incluye lo siguiente

Sobregiros Banco del Pichincha #3362586404	9,859.90
TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS	9,859.90

NOTA #12 CTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2011 cuentas por pagar incluye lo siguiente

Proveedores	255,533.44
Compañías Relacionadas	34,213.08
Impuestos	22,712.09
TOTAL CTAS POR PAGAR	312,458.61

NOTA #13 OBLIGACIONES EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2011 obligaciones empleados incluye lo siguiente

less por pagar	396.80
Provision beneficios Sociales	5,975.10
TOTAL OBLIGACIONES EMPLEADOS	6,371.90

NOTA #14 FONDOS DE GARANTIA

Al 31 de diciembre del 2011 fondos de garantia incluye lo siguiente

Fondo de Garantia Leonidas Lescano	2,796.05
Fondo de Garantia Caicedo	2,614.38
Fondo de Garantia Pablo Moreira	33.21
Fondo de Garantia Vicente Romero	35.00
Fondo de Garantia Vicente Timbila	6,250.73
Fondo de Garantia Juan Elias Pujota	77.82
TOTAL FONDOS DE GARANTIA	6,396.76

NOTA #15 OTROS PASIVOS LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2011 el movimiento de Otros Pasivo largo Plazo es el siguiente

Otras Pasivos Largo Plazo	3,271.48
TOTAL OTROS PASIVOS LARGO PLAZO	3,271.48

NOTA # 16 PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2011 de patrimonio Accionistas es el siguiente

Capital Social	2,000.00
Aporte a Futuras Capitalizacion	27,248.06
Reservas	442.82
Resultados	26,518.28
Resultados por Aplicación de Niifs	-
Resultado del ejercicio	1,771.42
TOTAL PATRIMONIO	<u>57,980.58</u>