

**MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES
COMPAÑÍA LIMITADA**

Informe de los Auditores Independientes
sobre el examen de los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2011



MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES COMPAÑÍA LIMITADA

CONTENIDO:

	<u>Página</u>
OPINIÓN	2 - 3
ESTADOS FINANCIEROS:	
Balance general	4
Estado de resultados	5
Estado de cambios en el patrimonio de los socios	6
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 15



Contadores Públicos Autorizados
Certified Public Accountants

2



INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores socios de:

MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA.

1. Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**, que comprende el balance general al 31 de diciembre del 2011 y el estado de resultado, cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

2. Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos 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, ya sea debido a fraude o error, así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

3. Responsabilidad de los Auditores

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. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa. Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. 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 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 comprende 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. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.

GUAYAQUIL

Av. Nueve de Octubre No. 100 y Malecón
Ed. La Previsora • Piso 23 Of. 05
Telfs.: 2560055 / 2565993 • Fax: 2565433
Casilla: 09-01-11666
e-mail: info@aureacpas.com

AUREA & CO., CPAs

Firma de responsabilidad limitada
miembro de  International Ltd.

www.aureacpas.com

QUITO

Av. 10 de Agosto N21-182 y San Gregorio
Edificio Santa Rosa, Piso 5 Ofic. 501
Telfs.: 2549311 / 2544 007 • Fax: 2543 536
Casilla: 17-12-892
e-mail: salvadoraurea@punto.net.ec

4. Opinión

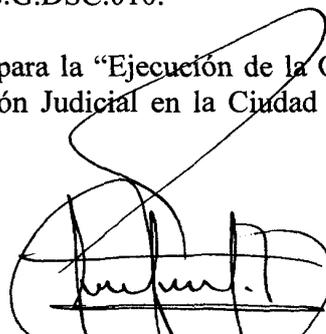
En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2011 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminados en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

5. Énfasis en un tema importante

1. Como se indica en la nota 2 a los estados financieros se establece la obligatoriedad de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's por parte de las empresas sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías de acuerdo al cronograma de la resolución No. 08.G.DSC.010.
2. En diciembre 21 del 2011 se firmó el contrato para la "Ejecución de la Obra Civil para la Construcción Especializada de la Función Judicial en la Ciudad de Chone Provincia de Manabí"

Aurea & Co., CPA'S

SC-RNAE-029
Septiembre 7, 2012
Av. 10 de Agosto N21-182 y San Gregorio


Lcdo. Juan B. Puente V.
Registro 20.103



MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA

BALANCE GENERAL al 31 de diciembre del 2011
(Expresado en dólares americanos)

	<u>Notas</u>	
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y equivalentes de caja		6.198
Cuentas por cobrar	4	135.482
Inventarios	5	853.336
Gastos pagados por anticipado	6	<u>128.503</u>
SUMA EL ACTIVO CORRIENTE		1.123.519
ACTIVO NO CORRIENTE		
Activo fijo – neto	7	<u>377.069</u>
<u>TOTAL DEL ACTIVO</u>		<u>1.500.588</u>
<u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</u>		
PASIVO CORRIENTE		
Obligaciones bancarias	8	391.891
Proveedores	9	158.084
Gastos acumulados por pagar		29.360
Otras cuentas por pagar	10	<u>612.790</u>
SUMA EL PASIVO CORRIENTE		1.192.125
PASIVO NO CORRIENTE		
Obligaciones a largo plazo	11	<u>297.652</u>
TOTAL DEL PASIVO		1.489.777
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		
Capital social	12	400
Reservas		512
Resultado ejercicios anteriores – neto		6.177
Utilidad neta del ejercicio		<u>3.722</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO		<u>10.811</u>
<u>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</u>		<u>1.500.588</u>

Ing. Mauricio Cattani Ubidia
GERENTE GENERAL

Ximena Yépez
CONTADORA
Reg. Nac.. No. 17-225

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**ESTADO DE RESULTADOS**

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2011

(Expresado en dólares americanos)

INGRESOS OPERACIONALES	
Ventas de construcciones	379.571
Reposición de gastos	<u>10.656</u>
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	390.227
COSTO DE CONSTRUCCIÓN	(175.497)
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	214.730
EGRESOS OPERACIONALES	
Gastos administrativos	146.523
Gastos de ventas	<u>6.647</u>
	(153.170)
UTILIDAD OPERACIONAL	61.560
OTROS EGRESOS	
Gastos financieros	58.121
Gastos no deducibles	1.820
Reposición de gastos	<u>621</u>
	(60.562)
OTROS INGRESOS	<u>5.104</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE EMPLEADOS Y TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	6.102
PROVISIONES FINALES	
Participación empleados y trabajadores	915
Impuesto a la renta	<u>1.465</u>
	(2.380)
<u>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</u>	<u>3.722</u>

Ing. Mauricio Cattani Ubidia
GERENTE GENERALXimena Yépez
CONTADORA
Reg. Nac. No. 17-225**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

MAURICIO CATTANI COSNSTRUCTORES CIA. LTDA.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011

(Expresado en dólares americanos)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>
Enero 01, 2011	400	173	4.087	2.429
Transferencia		339	2.090	(2.429)
Utilidad neta del ejercicio				<u>3.722</u>
<u>Diciembre 31, 2011</u>	<u>400</u>	<u>512</u>	<u>6.177</u>	<u>3.722</u>

Ing. Mauricio Cattani Ubidia
GERENTE GENERAL

Ximena Yépez
CONTADORA
Reg. Nac. No. 17-225

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011

(Expresado en dólares americanos) :

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Utilidad del ejercicio	3.722
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto	
Provenientes de actividades de operación	
Depreciaciones	2.061
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Inventarios	27.085
Cuentas por pagar	109.514
Pagos anticipados	108.242
Cuentas por cobrar	<u>(9.259)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	241.365
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Activos fijos	<u>(63.404)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(63.404)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Obligaciones bancarias	<u>(172.056)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(172.056)</u>
Disminución neta de caja y equivalentes de caja	5.905
Caja y equivalentes de caja al principio del año	<u>293</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA AL FINAL DEL AÑO	<u>6.198</u>

Ing. Mauricio Cattani Ubidia
GERENTE GENERALXimena Yopez
CONTADORA
Reg. Nac. No. 17-225**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011

(Expresadas en dólares americanos)

1. GENERALIDADES

MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA., es una compañía de responsabilidad limitada constituida en abril 26 del 2006 al amparo de las leyes ecuatorianas. El objeto social de la Compañía es el diseño, planificación y construcción de todo tipo de bienes inmuebles, como son edificios, para vivienda u oficina, conjuntos habitacionales, casas, hoteles, etc, el domicilio principal de la Compañía es el Distrito Metropolitano de Quito, el plazo inicial de duración de la Compañía es de 50 años.

2. APLICACIÓN NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

La Federación nacional de Contadores del Ecuador y el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, mediante comunicación de febrero 22 del 2006, solicitan la sustitución de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC por las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF". El Comité Técnico del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, en comunicación del 5 de junio del 2006, recomienda la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "IAS"; y adicionalmente recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" deberían adoptarse durante el año 2006, sin embargo, debido a que el proceso requiere de amplia divulgación y capacitación, su aplicación obligatoria se implementará a partir del ejercicio económico del año 2009.

En el artículo 2 de la Resolución No. 06.Q.ICI-004 de agosto 21 del 2006 publicada en el Registro Oficial No. 348 de septiembre del 2006, se resuelve disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2009.

Sin embargo, mediante Resolución No. 08.G.DSC emitida por la Superintendencia de Compañías de Ecuador en noviembre 20 del 2008, resuelve establecer el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías:

- Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010; las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa. Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” a partir del ejercicio económico del año 2009.
- Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011; las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a \$4,000,000.00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, para estatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador. Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” a partir del ejercicio económico del año 2010.
- Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012; las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores. Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”, a partir del año 2011.

Como parte del proceso de transición, las compañías que conforman los grupos determinados en los numerales 1), 2) y 3) del artículo primero elaborarán obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo del 2010 y marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

- Un plan de capacitación
- El respectivo plan de implementación
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa

Esta información deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país. Adicionalmente, estas empresas elaborarán, para sus respectivos períodos de transición, lo siguiente:

- Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los períodos de transición.
- Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.
- Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, 2010 y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NEC.

Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios accionistas, proveedores, entidades de control, etc., la comprensión de los ajustes significativos realizados en el Balance General y en el Estado de Resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de septiembre del 2009, 2010 o 2011, según corresponda, y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

La Superintendencia de Compañías ejercerá los controles correspondientes para verificar el cumplimiento de estas obligaciones, sin perjuicio de cualquier control adicional orientado a comprobar el avance del proceso de adopción.

Sin perjuicio de los plazos señalados en los artículos que anteceden, cualquier compañía queda en libertad de adoptar anticipadamente la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" antes de las fechas previstas, para lo cual deberá notificar a la Superintendencia de Compañías de este hecho. Dejar sin efecto el artículo tercero de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año.

Establecer que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC", de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, se mantendrán vigentes hasta el 31 de diciembre del 2009, hasta el 31 de diciembre del 2010 y hasta el 31 de diciembre del 2011 para las compañías y entes mencionados en los numerales 1), 2) y 3) del Artículo Primero de esta Resolución, respectivamente.

3. PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

- a. **Bases contables de presentación.-** Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.
- b. **Inventarios.-** Los inventarios de materiales y construcciones en curso se encuentra valorados a los costos de construcción de las obras que se viene desarrollando mientras las obras se terminan.
- c. **Propiedades y equipo.-** Se encuentra registrados al costo de adquisición el mismo que es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de la vida útil estimada de 10 años para muebles y enseres, 5 años para vehículos y 3 años para equipos de computación y software. Los gastos de mantenimiento y reparación se aplican a los resultados del año en que se incurren y las renovaciones y mejoras de importancia se aplican al costo de adquisición del activo.
- d. **Anticipos recibidos.-** En esta cuenta se registran los abonos recibidos de clientes en base a una promesa de compra venta, una vez que la obra es terminada se reconoce el ingreso correspondiente.
- e. **Costo de ventas.-** El método de costeo utilizado por la compañía en el año 2011, fue de Obra Terminado, el proyecto ejecutado en este periodo fue de Monte Bianco, y parte del Proyecto Tavernelle.

4. CUENTAS POR COBRAR

Este rubro está integrado por las siguientes cuentas:

(US\$ dólares)

Clientes	73.445
Cuentas por cobrar empleados	4.392
Cuentas por cobrar Perítec S.A.	42.504
Prestamos Tavernelle	6.086
Prestamos Trebbia	9.055
Total	<u>135.482</u>

5. INVENTARIOS

Esta cuenta incluye los gastos de construcción incurridos en el Proyecto en ejecución denominado Tavarnelle el mismo que aun no ha sido liquidado, esperando que esto suceda en el año 2012, en este proyecto se están construyendo edificios de departamentos para vivienda y un local comercial, el proyecto está ubicado en la ciudad de Quito, adicionalmente en el año 2010 se inicio la construcción del Proyecto Trevia. El detalle de los costos incurridos en las obras en ejecución, se presenta a continuación:

(US\$ dólares)

Obra gruesa	442.091
Anticipo de obra	230.245
Instalaciones	39.947
Gastos generales	86.720
Albañilería	24.450
Mano de obra directa	11.693
Otros	<u>18.190</u>
Total	<u>853.336</u>

6. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

El detalle de esta cuenta es como sigue:

(US\$ dólares)

IVA en compras	26.697
Anticipo de impuesto a la renta	28.405
Retenciones en la fuente de clientes	2.092
Anticipo a proveedores	7.093
Honorarios Carlos Reyes	10.000
Anticipo Rodrigo Yumbo	20.000
Anticipo Carlos Landeta	13.558
Anticipo Gas Compañy	7.018
Anticipo Promulsa	7.068
Otros anticipos	<u>6.572</u>
Total	<u>128.503</u>

7. ACTIVOS FIJOS - NETO

El detalle de los bienes de la Compañía es como sigue:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Valor Neto</u>
Terrenos	351.128	0	351.128
Vehículos	7.590	5.469	2.121
Equipos de Computación	1.092	1.092	0
Muebles y Enseres	2.796	1.048	1.748
Maquinaria y equipo	21.280	118	21.162
Software	<u>1.456</u>	<u>546</u>	<u>910</u>
Total	<u>385.342</u>	<u>(8.273)</u>	<u>377.069</u>

El movimiento de la cuenta de activos fijos durante el año 2011 es como sigue:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Saldo Neto</u>
Saldo Inicial	321.938	(6.421)	315.517
Adiciones	63.404		63.404
Ajustes		209	209
Gasto depreciación	-	(2.061)	(2.061)
Diciembre 31, 2011	<u>385.342</u>	<u>(8.273)</u>	<u>377.069</u>

8. OBLIGACIONES BANCARIAS

El saldo de esta cuenta corresponde a obligaciones que la compañía mantiene con Instituciones del sistema financiero nacional, cuyo detalle se muestra a continuación:

<u>Nombre del Banco</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Interés</u>	<u>Plazo días</u>	<u>Saldo US\$</u>
Internacional	22-ene-2012	9,92%	150	342.110
Pichincha	08-sep-2012	11,20%	360	<u>49.781</u>
Total				<u>391.891</u>

Con el fin de respaldar la obligación del Banco Internacional se ha constituido una Hipoteca Abierta a favor de esta Institución Financiera cuyo detalle se indica en la nota 13 a los estados financieros.

9. PROVEEDORES

El detalle de los saldos más importantes con proveedores es como sigue: **(US\$ dólares)**

Holcim Ecuador S.A.	9.279
Seguros Equinoccial S.A.	62.597
Fausto Salvador Proaño	13.351
Stock Homero Cisneros Cía. Ltda.	13.448
Luis Curay Llasag	5.266
Wilson Jumbo Serrano	5.554
Autec S.A.	2.420
Ximena Yepez A.	3.200
Nathalia Eraso Santacruz	3.841
Otros	<u>39.128</u>
Total	<u>158.084</u>

10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

En esta cuenta se han registrado los anticipos recibidos de clientes, los mismos que serán liquidados una vez que se concluya el proyecto:

(US\$ dólares)

Anticipo de clientes (A)	222.180
Proyecto Tavernelle	130.000
Laura Cattani	24.700
Argentina Toscano	10.000
Segundo Montaluisa	50.762
Santiago Cattani	66.730
Fabiola Maldonado Gomez	38.614
Proyecto Fiorano	20.179
Aportes por pagar obras	18.953
Produbanco	13.946
Varias cuentas por pagar	<u>16.726</u>
Total	<u>612.790</u>

(A) El detalle de los anticipos recibidos de clientes es como sigue:

(US\$ dólares)

Fideicomiso Fiorano Plaza (B)	169.660
Ferroinmobiliaria	40.000
C.R. Constructora	<u>12.520</u>
Total	<u>222.180</u>

(B) Mediante escritura publica otorgada el 5 de marzo del 2010 se constituyo el Fideicomiso Fiorano Plaza, actuando como constituyente promotor, constructor y beneficiario la compañía MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA., y los señores Efraín Checa Cruz y Bertha Paredes Madrid en cantidad de constituyentes inmobiliarios beneficiarios, y la compañía Fideval S.A. en calidad de Fiduciaria. El objeto del Fideicomiso es desarrollar, manejar los recursos destinados al desarrollo y construcción del proyecto inmobiliario denominado “ Edificio Fiorano Plaza”, el patrimonio autónomo del Fideicomiso esta constituido por una casa y terreno de 432 m2 ubicado en la urbanización el Batan, parroquia Chaupicruz, Cantón Quito, provincia de Pichincha.

El 21 de mayo del 2010 se firma el contrato de permuta mediante el cual el Fideicomiso Fiorano Plaza promete entregar a titulo de permuta a la Compañía MURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA. el departamento numero dos C, el estacionamiento cuatro y bodega numero tres, inmuebles que forman parte del Edificio Fiorano Plaza.

11. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

El detalle de esta cuenta es como sigue:

(US\$ dólares)

Mauricio Cattani	227.951
Aporte Proyecto Tavernelle Mauricio Cattani	59.000
Aporte Proyecto Trebbia Mauricio Cattani	<u>10.701</u>
Total	<u>297.652</u>

12. CAPITAL SOCIAL

El capital social de **MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2011 fue de US\$ 400 divididos en cuatrocientas participaciones de un dólar cada una.

13. CONTINGENCIAS**a) Situación Tributaria**

Las declaraciones de Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado IVA y Retenciones en la Fuente del año 2011, no han sido aún sometidas a revisión fiscal. En caso de producirse reconsideraciones de impuestos, estas serían aplicables contra las reservas de capital de la Compañía.

b) Garantías entregadas

Hipoteca abierta a favor del Banco Internacional S.A. celebrada el 23 de febrero del 2007 por una cuantía indeterminada sobre el inmueble ubicado en la calle Caamaño No. 235 Parroquia Benalcazar, Cantón Quito, Provincia de Pichincha cuya extensión aproximada es de 598,88 m2. Siendo el objeto de esta hipoteca garantizar todas las obligaciones que la compañía tenga o llegare a tener a favor del Banco.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y a la fecha de emisión del dictamen de auditoría 7 de septiembre del 2012; no se produjeron eventos que en opinión de la administración de la compañía pudiera tener efecto importante sobre los estados financieros.
