

**EDIFALVA S.A.**

**Informe de Auditoria  
Al 31 de Diciembre del 2011**



## INDICE

Opinión de los Auditores Independientes .....	1-2
Balance General .....	3
Estado de Resultados.....	4
Estado de Evolución del Patrimonio.....	5
Estado de Flujos de Efectivo .....	6-7
Notas a los Estados Financieros .....	8-19



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores Accionistas y Junta de Directores de  
**EDIFALVA S.A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **EDIFALVA S.A.**, al 31 de diciembre del 2011, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, Así como el resumen de los principales principios y/o practicas contables significativas y otras notas aclaratorias.

**RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION**

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (N.E.C.). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de presentaciones 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.

**RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR**

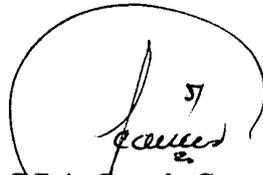
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca los estados financieros con base a nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (N.I.A.A.) Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la Compañía **EDIFALVA S.A.**, 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 **EDIFALVA S.A.** Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios y/o practicas 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.



5. En nuestra opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de **EDIFALVA S.A.**, al 31 diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
6. Los balances al 31 de diciembre del 2010, que se presentan adjuntos son con fines comparativos, los mismos que fueron auditados por nuestra firma cuyo informe fue fechado el 20 de abril del 2011.
7. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **EDIFALVA S.A.**, correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2011, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Abril 3 del 2012

  
Reg. Nacional de Firmas de Auditorías No. 74  
Registro Nacional de Contadores No. 63

  
C.P.A. Germán Carrera G.  
**SOCIO**  
Registro No. 10.955



**EDIFALVA S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

<b>ACTIVO</b>	<b>NOTAS</b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Efectivo	3	227,560.57✓	79,178.62
Inventarios	4	4,290,995.23✓	3,417,799.41
Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	5	42,660.39✓	455,199.79
Total Activo Corriente		<u>4,561,216.19</u>	<u>3,952,177.82</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedad, Planta y Equipo	6	1,610.92	1,900.32
Activo Diferido		-	4,917.11
Total Activo no Corriente		<u>1,610.92✓</u>	<u>6,817.43</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b><u>4,562,827.11</u></b>	<b><u>3,958,995.25</u></b>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Préstamos Accionistas	7	1,033,262.83✓	633,674.67
Proveedores	8	7,421.11✓	12,215.52
Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	9	3,101,888.78✓	2,612,503.71
Total Pasivo Corriente		<u>4,142,572.72</u>	<u>3,258,393.90</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
Capital Social	11	50,000.00	50,000.00
Reserva Legal	12	25,000.00	25,000.00
Utilidad del Ejercicio		345,254.39	625,601.35
Total Patrimonio de los Accionistas		<u>420,254.39</u>	<u>700,601.35</u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u>4,562,827.11✓</u></b>	<b><u>3,958,995.25</u></b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

**EDIFALVA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

	NOTAS	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ventas		2,102,473.72 ✓	3,192,579.09
Costo de Ventas		<u>(1,514,945.32) ✓</u>	<u>(2,097,330.00)</u>
Utilidad Bruta en Ventas		587,528.40	1,095,249.09
Gastos de Operación		53,734.64 ✓	78,373.76
<b>OTROS INGRESOS (GASTOS) NO OPERACIONALES:</b>			
Otros Ingresos		<u>1.41</u>	<u>3,675.81</u>
Total Otros Ingresos (Gastos) no Operacionales		<u>1.41</u>	<u>3,675.81</u>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTOS A LA RENTA</b>			
		<u>533,795.17</u>	<u>1,020,551.14</u>
15% Participación Trabajadores	10	80,069.28 ✓	153,082.67
24% y 25% Impuesto a la Renta	10	108,471.50 ✓	216,867.12
10% Reserva Legal		<u>-</u>	<u>25,000.00</u>
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>			
		<u>345,254.39</u>	<u>625,601.35</u>
Utilidad por acción		6,905.09	12,512.03
Promedio ponderado del número de acciones en circulación		50.00	50.00

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

**EDIFALVA S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>RESERVA LEGAL</b>	<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>TOTAL</b>
Saldos al 1 de Enero del 2010	50,000.00	-	-	50,000.00
Apropiación de la Reserva Legal		25,000.00		25,000.00
Utilidad Neta del Ejercicio			625,601.35	625,601.35
<b>Saldos al 31 de Diciembre del 2010</b>	<b>50,000.00</b>	<b>25,000.00</b>	<b>625,601.35</b>	<b>700,601.35</b>
Transferencia a Cuentas por Pagar Accionistas			(625,601.35)	(625,601.35)
Utilidad Neta del Ejercicio			345,254.39	345,254.39
<b>Saldos al 31 de Diciembre del 2011</b>	<b>50,000.00</b>	<b>25,000.00</b>	<b>345,254.39</b>	<b>420,254.39</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

**EDIFALVA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIONES:</b>		
Valores Recibidos de Clientes	2.102.473,72	2.650.048,37
Pagos a Proveedores, Empleados y Otros	(1.728.079,99)	(2.322.070,32)
Otros Ingresos Netos	1,41	3.675,81
<b>Efectivo Provisto (Utilizado) por las Actividades de Operaciones</b>	<b>374.395,14</b>	<b>331.653,86</b>
<b>EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Compra de Propiedad, Planta y Equipo	-	(1.740,00)
Préstamos Compañía Relacionada	-	(246.845,44)
<b>Efectivo Utilizado en las Actividades de Inversiones</b>	<b>-</b>	<b>(248.585,44)</b>
<b>EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Aumento de Préstamos Accionistas	(226.013,19)	(135.563,43)
<b>Efectivo (Utilizado) Provisto en las Actividades de Financiamiento</b>	<b>(226.013,19)</b>	<b>(135.563,43)</b>
Aumento (Disminución) del Efectivo	148.381,95	(52.495,01)
Efectivo al Inicio del Año	79.178,62	131.673,63
<b>EFFECTIVO</b>	<b>227.560,57</b>	<b>79.178,62</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

**EDIFALVA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, (continuación...)**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIONES:</b>		
Utilidad Neta del Ejercicio	345,254.39	625,601.35
<b><u>Ajustes para conciliar el ingreso en efectivo previsto (utilizado) en operaciones:</u></b>		
Depreciación	289.40	28.60
Amortización	4,960.43	-
Provisión Participación Trabajadores	-	153,082.67
Provisión Impuesto a la Renta	-	216,867.12
Reserva Legal	-	25,000.00
<b>VARIACIONES EN ACTIVOS:</b>		
Aumento en Inventarios	(873,195.82)	(44,739.63)
Disminución (Aumento) de Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	412,496.08	(64,777.48)
<b>VARIACIONES EN PASIVOS:</b>		
(Disminución) Aumento de Proveedores	(4,794.41)	6,459.19
Aumento (Disminución) de Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	489,385.07	(585,867.96)
<b>EFECTIVO PROVISTO (UTILIZADO)</b>		
<b>POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIONES</b>	<b><u>374,395.14</u></b>	<b><u>331,653.86</u></b>

(Espacio en Blanco)

**EDIFALVA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
**Expresadas en US Dólares Americanos**

---

**NOTA 1. CONSTITUCION Y OBJETO**

**EDIFALVA S.A.**, es una entidad que se constituyó en Quito el 12 de Julio del 2006, cuyo objeto social es la compraventa, arrendamiento de terrenos, casas, edificios y más bienes inmuebles; la administración, reconstrucción, reparación, mantenimiento y comercialización de bienes inmuebles. Además la construcción y comercialización de casas, edificios, hangares, puertos, aeropuertos y más edificaciones; la compraventa de máquinas, equipos, herramientas, hierro, ladrillo, palas y más máquinas, aparatos, materiales, accesorios y repuestos necesarios para la actividad de la construcción.

Podrá importar y exportar todos los objetos relacionados con sus actividades, pero no podrá dedicarse a ninguna de las actividades referentes al arrendamiento mercantil.

**NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES**

a) Bases de presentación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los Estados Financieros y efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueda llegar a diferir en su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

El Ecuador ha adoptado algunas Normas Internacionales de Contabilidad y se encuentra en estudio la aplicación de varias Normas Internacionales; mientras ello ocurre, en aquellas situaciones que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC" no consideren tratamientos contables se recomienda seguir los lineamientos que las Normas Internacionales de Contabilidad "NIC" proveen.

Según Registro Oficial No. 498 de fecha 07 de enero de 2009, "el Superintendente de Compañías dispone 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. Para el registro y preparación de estados financieros a partir del 1 de enero de 2010, 2011 y 2012.

La Junta General de Accionistas de fecha 23 de mayo del 2011 aprueba El Plan de Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF a los estados financieros de **EDIFALVA S.A.** Con fecha 1 de junio del 2011, la Compañía envía a la Superintendencia de Compañía el cronograma de implementación de NIIFs.

**NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES  
(Continuación...)**

b) Efectivo

Representa el efectivo disponible y saldos en bancos, lo cual es considerado por la Compañía para propósitos del estado de flujos de efectivo.

c) Inventarios

En esta cuenta se registran todos los cargos que provienen de activos consumidos o utilizados para la construcción de proyectos y terrenos destinados para obras futuras.

d) Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar

Corresponde principalmente a anticipos entregados a contratistas, proveedores y personal, los cuales se presentan a su costo de desembolso.

e) Propiedad, Planta y Equipo

La propiedad, planta y equipo se encuentra registrada a su costo de adquisición.

El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La tasa de depreciación anual del Equipo de Computación es del 33,33%, su vida útil de tres años.

f) Activo Diferido

Corresponde principalmente a los gastos de constitución aplicados para la creación de la Compañía.

g) Reconocimiento de los Ingresos.

La compañía aplica para propósitos contables y fiscales, el método de obra terminada (Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 15); esto es reconocer los ingresos derivados y sus correspondientes costos y gastos cuando la obra en su conjunto esté concluida o substancialmente pueda considerarse así.

h) Utilidad por Acción

Se contabiliza la utilidad neta por acción según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 23 "Utilidad por Acción".

**EDIFALVA S.A.****NOTA 3. EFECTIVO**

El resumen de Efectivo es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2011	2010
Caja Chica	-	600.00
Bancos	227,560.57	78,578.62
Total	<u>227,560.57</u>	<u>79,178.62</u>

**NOTA 4. INVENTARIOS**

El resumen de Inventarios, es como sigue:

		Diciembre 31,	
		2011	2010
Terrenos	(i)	1,434,304.60	580,000.00
Proyectos Terminados	(ii)	1,115,534.54	967,792.36
Obras en Proceso	(iii)	1,741,156.09	1,868,367.10
En Transito		-	1,639.95
Total		<u>4,290,995.23</u>	<u>3,417,799.41</u>

- (i) Los Terrenos están ubicados en la ciudad de Quito, el detalle de los Terrenos clasificados por su proyecto de ejecución es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2011	2010
Edificio Mira (Terminado)	-	310.000,00
Edificio Livenza	270.000,00	270.000,00
Edificio Shyris Center (Nuevo Proyecto)	1.164.304,60	-
Total	<u>1.434.304,60</u>	<u>580.000,00</u>

**EDIFALVA S.A.**

---

**NOTA 4. INVENTARIOS (Continuación.../**

(ii) El detalle de los Proyectos Terminados es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2011	2010
Edificio Ankara (Terminado)	600,660.92	967,792.36
Edificio Mira (Terminado)	514,873.62	-
Total	<u>1,115,534.54</u>	<u>967,792.36</u>

El Edificio Ankara inicio su construcción en agosto del 2008, termino su construcción en abril del 2010, de este proyecto aun quedan unidades por vender (2012).

El Edificio Mira inicio su construcción en octubre del 2009, termino su construcción en junio del 2011, de este proyecto aun quedan unidades por vender (2012).

(Espacio en Blanco)

**EDIFALVA S.A.****NOTA 4. INVENTARIOS (Continuación.../)**

- (iii) El Edificio Livenza inicio su construcción en abril del 2010, entregado en diciembre del 2011, inicio de facturación en enero del 2012 debido a la entrega tardía de la declaratoria.

El detalle de las Obras en Proceso es el siguiente:

	Diciembre,31	
	2011	2010
Hierro	137,457.76	218,023.06
Incentivo y Bonificación	10,150.42	48,164.34
Hormigón	85,334.55	134,535.49
Encofrado	28,807.15	43,956.25
Sueldos	204,097.43	284,533.53
IVA en Compras	108,500.01	111,429.52
Ascensores	47,982.35	67,142.97
Gastos Administrativos	59,592.36	57,587.97
Automatización Microcircuitos	84,293.26	61,855.15
Puertas y Barrederas	68,612.03	26,174.36
Cerámica	64,313.28	47,379.62
Material Eléctrico	69,189.71	29,108.52
Material Plomero	50,143.39	56,095.35
Transporte	57,640.51	76,736.40
Aluminio Vidrio	47,040.14	32,059.65
Hierro Mano de Obra	5,836.73	5,836.73
Arriendos y Alquileres	23,889.25	52,865.05
Anclaje de Muros	16,291.74	17,039.38
Cerrajería	14,466.01	5,281.82
Ferretería y Materiales	5,006.23	9,765.09
Plomero	26,895.39	7,600.00
Grifería y Accesorios	18,023.94	24,534.90
Seguridad	24,157.82	13,200.00
Excavaciones	16,277.46	26,165.52
Electricista	14,842.53	14,963.65
Cemento	9,699.26	24,842.47
Muebles	24,915.61	25,878.39
Gypsum	28,176.48	8,543.50
Pintura, Alizado Paredes	9,634.84	7,233.78
Revestimiento	12,677.39	3,430.47
Bloques	10,797.88	22,004.99
Generador eléctrico	13,450.00	4,550.00
Otros (a)	342,963.18	299,849.18
Total	<u>1,741,156.09</u>	<u>1,868,367.10</u>

**EDIFALVA S.A.****NOTA 4. INVENTARIOS (Continuación.../)**

(a) El detalle del Rubro Otros es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2011	2010
Aporte Patronal	26,004.23	39,159.84
Décimo Tercero	18,151.42	28,102.90
Décimo Cuarto	9,318.19	12,988.03
Fondos de Reserva	8,107.41	7,546.35
Vacaciones	7,769.60	3,820.12
Horas Extras	8,172.29	18,342.78
Alfombra	2,752.19	-
Mantenimiento Equipos	3,504.73	1,841.99
Gastos Legales y Notariales	8,327.77	8,716.32
Impuestos, Municipales y Colegiales	3,884.23	191.40
Arena y Ripio	992.26	3,531.90
Bomba de Agua	6,539.01	-
Cerámica Mano de Obra	12,967.88	8,694.15
Combustible	356.67	761.22
Alimentacion y Vivienda	9,216.76	13,770.98
Intereses y Comisiones	58,085.21	-
Diseños	22,170.82	19,479.40
Equipos Contra Incendio	9,121.00	1,100.00
Equipos Varios - Mantenimiento	12,253.47	3,450.00
Refrigerios y Viveres	31,192.68	40,480.93
Herramienta Menor	5,247.31	1,135.82
Puertas Electricas	1,320.00	-
Sonido Edificio	2,199.87	-
Pasan .....	<u>267,655.00</u>	<u>213,114.13</u>

(Espacio en Blanco)

**EDIFALVA S.A.****NOTA 4. INVENTARIOS (Continuación.../)**

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Vienen.....	267.655,00	213.114,13
Iluminación Hall	1.364,33	-
Mano de Obra Pintor	22.880,36	6.295,92
Limpieza	1.567,19	154,19
Pisos Tablones	183,87	30.702,02
Repuestos y Accesorios	1.797,33	4.234,94
Jardinería y Lubricadora	1.455,91	1.021,50
Cuotas Condominio Terreno	-	3.650,21
Servicios Básicos	10.710,63	2.772,48
Grafeado	185,04	4.212,84
Lacador	232,90	71,53
Ropa de Trabajo	3.193,57	4.074,37
Bono Navideño	6.900,00	8.400,00
Alizado de Losas	5.059,55	4.111,35
Asistencia Médica	3.012,64	3.681,41
Garanito	11.141,17	-
Cerraduras	4.639,86	75,50
Gas Centralizado	-	11.691,96
Citofonos	88,74	1.059,53
Juegos Infantiles	-	525,30
Otros	895,09	-
Total	<u>342.963,18</u>	<u>299.849,18</u>

(Espacio en Blanco)

**EDIFALVA S.A.****NOTA 5. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

El resumen de Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2011	2010
Anticipos Contratistas	23,012.42 ✓	61,157.05
Anticipos Proveedores	2,358.39 ✓	58,467.55
Cuentas por Cobrar Trabajadores	17,148.42 ✓	52,105.44
Pagos Anticipados SRI	141.16 ✓	36,624.31
Prestámo ATConstructores S.A. (a)	-	246,845.44
Total	<u>42,660.39</u>	<u>455,199.79</u>

(a) Constituye préstamos a Compañía Relacionada para que pueda iniciar sus proyectos de Construcción entregados en el año 2010 y cancelados en el año 2011.

**NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

El resumen de Propiedad, Planta y Equipo, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2011	2010
<b><u>ACTIVO</u></b>		
Equipo de Computación	520.00 ✓	520.00
Equipo de Oficina	1,740.00 ✓	1,740.00
Total	<u>2,260.00 ✓</u>	<u>2,260.00</u>
<b><u>DEPRECIACION ACUMULADA</u></b>		
Equipo de Computación	417.08 ✓	272.68
Equipo de Oficina	232.00 ✓	87.00
Total	<u>649.08 ✓</u>	<u>359.68</u>
Propiedad, Planta y Equipo Neto	<u>1,610.92 ✓</u>	<u>1,900.32</u>

**EDIFALVA S.A.****NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO (Continuación.../)**

El movimiento de Propiedad, Planta y Equipo es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2011	2010
<b>ACTIVO</b>		
Saldo Inicial	2.260,00 ✓	520,00
Adiciones	-	1.740,00
Saldo Final	<u>2.260,00</u>	<u>2.260,00</u>
<b>DEPRECIACIÓN</b>		
Saldo Inicial	359,68	101,08
Gasto Depreciación	59,40	28,60
Inventario en Proceso ?	230,00	230,00
Saldo Final	<u>649,08</u>	<u>359,68</u>

**NOTA 7. PRESTAMOS ACCIONISTAS**

El resumen de Préstamos de Accionistas es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2011	2010
Patricio Alvarez Bravo	466,969.80 ✓	290,563.44
Mauricio Alvarez Bravo	566,293.03 ✓	335,751.23
Iván Alvarez Bravo	-	7,360.00
Total	<u>1,033,262.83 ✓</u>	<u>633,674.67</u>

Los cuales han generado un interés del 7% anual, debidamente aprobados y autorizados mediante actas, las cancelaciones se realizan de acuerdo a la disponibilidad de la compañía; el valor de los intereses generados para el año 2011 y 2010 es de US\$ 58.085,21 y US\$ 49.452.31 respectivamente.

**EDIFALVA S.A.****NOTA 8. PROVEEDORES**

El resumen de proveedores es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2011	2010
Proveedores Nacionales	(18,58) ✓	5.602,08
Empresa Eléctrica Quito S.A.	-	4,99
Covinhar	-	4.642,30
Comercial Kywi	-	(101,42)
Morocho Rogelio	-	257,38
Otros	7.439,69 ✓	1.810,19
Total	<u>7.421,11</u>	<u>12.215,52</u>

**NOTA 9. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

El resumen de Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar es como sigue:

		Diciembre 31,	
		2011	2010
Anticipo Clientes	(i)	2.939.641,88 ✓	2.208.110,57
Décimo Tercer Sueldo por Pagar		306,50 ✓	2.985,30
Décimo Cuarto Sueldo por Pagar		522,55 ✓	302,55
Fondo de Reserva por Pagar		382,17 ✓	2.006,49
IESS por Pagar		964,87 ✓	4.844,76
Sueldos		-	(5.686,18)
Retención en la Fuente		1.298,58 ✓	2.297,94
Retención IVA		119,36 ✓	465,81
Impuesto Empleados		17.191,08 ✓	27.226,68
Impuesto a la Renta	(ii)	61.392,51 ✓	216.867,12
15% Utilidades Trabajadores	(ii)	80.069,28 ✓	153.082,67
Total		<u>3.101.888,78 ✓</u>	<u>2.612.503,71</u>

(i) Estos valores son entregados a la Compañía en calidad de anticipos por los inmuebles vendidos.

(ii) Ver Nota 10.

**EDIFALVA S.A.****NOTA 10. PROVISIONES FINALES**

Las Provisiones Finales constituyen para Participación de Trabajadores y para el Impuesto a la Renta:

	Diciembre 31,	
	2011	2010
<b><u>Participación Trabajadores</u></b>		
Utilidad el Ejercicio	/ 533,795.17	1,020,551.14
15% Participación Trabajadores	/ 80,069.28	153,082.67
<b><u>Impuesto a la Renta</u></b>		
Utilidad del Ejercicio	533,795.17	1,020,551.14
(+) Gastos No Deducibles	13.33	-
Deducción Trabajadores Discapacidad	1,774.64	-
(-) 15% Participación de Trabajadores	80,069.28	153,082.67
Base Imponible	451,964.58	867,468.47
24 % y 25% Impuesto a la Renta	108,471.50	216,867.12
Anticipo Determinado Ejerc.Fiscal Corrient	33,992.86	14,604.76
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	141.16	-
Retenciones en la Fuente	3.74	141.17
Crédito Tributario de años Anteriores	8,077.88	-
Exoneración y C.T. por Leyes Especiales	5,145.67	13,660.88
Impuesto a la Renta por Pagar	61,392.51	188,460.31

**NOTA 11. PATRIMONIO**

El capital suscrito y pagado está constituido por 50 acciones ordinarias y nominativas cuyo valor nominal es de US\$ 1.000,00/dólares cada una, la nómina de Accionistas de la Compañía está integrada por:

Accionista	% Participación	Nacionalidad	No. Acciones	Valor USD \$
Mauricio Alfredo Alvarez Bravo	40%	Ecuatoriana	20	20.000,00
Luis Patricio Alvarez Bravo	30%	Ecuatoriana	15	15.000,00
Luis Felipe Alvarez Bravo	10%	Ecuatoriana	5	5.000,00
María Gabriela Alvarez Terán	10%	Ecuatoriana	5	5.000,00
Karina Alvarez Terán	10%	Ecuatoriana	5	5.000,00
<b>Total</b>	<b>100</b>		<b>50</b>	<b>50.000,00</b>

**EDIFALVA S.A.**

---

**NOTA 12. RESERVA LEGAL**

De Acuerdo con disposiciones legales, por lo menos el 10% de la utilidad anual, debe transferirse a la reserva legal hasta completar el 50% del capital pagado de la Compañía. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser utilizada para aumentos de capital.

**NOTA 13. CONTINGENCIAS**

**Situación Tributaria**

La autoridad fiscal mantiene el derecho de revisión de la situación tributaria de la Compañía, si hubiera reconsideraciones de impuestos, estos y los correspondientes intereses y multas serán imputables.

**NOTA 14. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de Diciembre del 2011 y la fecha de preparación del informe de los Auditores Externos (Abril 3 del 2012), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

(Espacio en Blanco)