

INNOVACION INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS E INFORME
DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
POR EL AÑO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

OPINION DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Directores de
la Compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. que comprenden, el balance general al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La Gerencia de la compañía es la responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de forma que estos no contengan errores importantes, debido a fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las 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, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin 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 también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

6. En nuestra opinión, los referidos estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Párrafo de énfasis

7. Sin calificar la opinión, tal como se menciona en la Nota 19, mediante Resoluciones No. 08.G.DSC.010 publicada el 31 de diciembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009 la Superintendencia de Compañías estableció un cronograma para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en el Ecuador. En base a este cronograma la compañía deberá adoptar estas normas a partir del 1 de enero del año 2012, y cumplir ciertos requerimientos de información sobre el proceso de implementación de las NIIF.

Otros asuntos

8. Tal como se menciona en la Nota 11, en el año 2008, la empresa Icaecua Industrias y Construcciones Asociadas Ecuador Cía. Ltda. contrató con la compañía Acurio & Asociados S. A., peritos calificados por la Superintendencia de Compañías, la valoración del sistema de construcción denominado Sistema Constructivo Multiespacio 2000. Como resultado de dicha valoración, la empresa Icaecua Industrias y Construcciones Asociadas Ecuador Cía. Ltda., registró en su contabilidad el mencionado sistema de construcción a valor presente por US\$. 2.446.836,09. Este activo se registra en los estados financieros de la compañía, en razón que el 29 de diciembre del 2010, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. SC.IJ.DJCPTE.Q.10.004228, mediante la cual aprueba la transformación de la compañía Icaecua Industrias y Construcciones Asociadas Ecuador Cía. Ltda., en Sociedad Anónima y el cambio de denominación a Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A.
9. Tal como se explica con más detalle en la Nota 9 a los estados financieros, durante el año 2011 la compañía practicó revalúo de un terreno, ubicado en el Cantón Milagro, kilómetro 5 y ½ de la vía Milagro - Naranjito, el efecto por el revalúo practicado fue registrado en la cuenta patrimonial reserva por valuación por US\$. 208.141. Dicho revalúo fue efectuados por un perito independiente, calificado por la Superintendencia de Compañías. En nuestra opinión, y en base al informe presentado por el perito independiente, el referido revalúo se presenta razonablemente, conforme a disposiciones legales vigentes.

Garisa

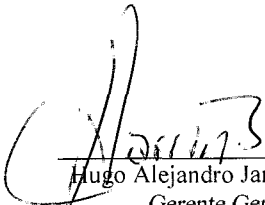
RNAE - 232
Agosto 15, 2012
Quito - Ecuador

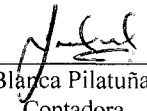
Víctor Hugo Samaniego Robayo

Víctor Hugo Samaniego Robayo
Licencia No. 26577

INNOVACION INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresado en Dólares)

ACTIVOS	NOTAS	
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	22,692
Cuentas por cobrar comerciales	6	172,048
Inventarios	7	797,000
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	8	<u>146,965</u>
Total activo corriente		<u>1,138,705</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS:		
	9	
Terrenos		1,200,881
Edificios		359,915
Muebles y enseres		37,453
Maquinaria y equipos		191,403
Equipo de computación		31,056
Vehículos		59,977
Herramientas		2,426
Adecuaciones		<u>278</u>
Total al costo		1,883,389
Menos depreciación acumulada		<u>205,237</u>
Propiedades y equipos, neto		<u>1,678,152</u>
INVERSIONES EN ACCIONES	10	<u>19,797</u>
OTROS ACTIVOS	11	<u>2,446,836</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>5,283,490</u>

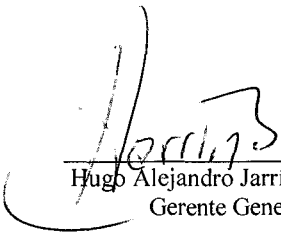

Hugo Alejandro Jarrín Sánchez
Gerente General


Lucrecia Blanca Pilatuña Mendoza
Contadora

Ver notas a los estados financieros

INNOVACION INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresado en Dólares)

P A S I V O S	NOTAS	
PASIVO CORRIENTE :		
Préstamos y sobregiros bancarios	12	11,587
Cuentas por pagar	13	539,906
Prestamos con terceros	14	144,330
Gastos acumulados	15	<u>5,109</u>
Total pasivo corriente		<u>700,932</u>
PASIVO A LARGO PLAZO	16	<u>3,075,933</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	18	
Capital social		73,700
Aportes futuras capitalizaciones		195,416
Reserva legal		64,775
Reserva por valuación		3,044,151
Resultados acumulados		<u>(1,871,417)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>1,506,625</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>5,283,490</u>


Hugo Alejandro Jarrín Sánchez
Gerente General

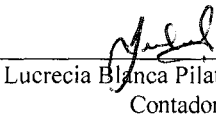

Lucrecia Blanca Pilatuña Mendoza
Contadora

Ver notas a los estados financieros

INNOVACION INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A.
ESTADO DE RESULTADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
 (Expresado en Dólares)

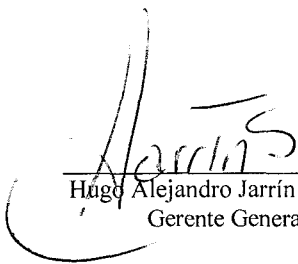
	<u>NOTAS</u>	
VENTAS NETAS	3	1,755,392
COSTOS DE VENTAS		<u>1,477,480</u>
MARGEN BRUTO		<u>277,912</u>
GASTOS OPERATIVOS:	3	
Gastos de personal		189,703
Gastos administrativos		<u>153,416</u>
Total		<u>343,119</u>
PERDIDA DE OPERACIÓN		<u>(65,207)</u>
OTROS INGRESOS (GASTOS) NO OPERATIVOS:		
Intereses pagados		(94,099)
Gastos no deducibles		(23,893)
Ajuste de inventarios		11,034
Intereses ganados		215
Otros ingresos		<u>12,765</u>
Total		<u>(93,978)</u>
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>(159,185)</u>
Menos:		
Impuesto a la renta	17	<u>28,895</u>
PÉRDIDA NETA		<u>(188,080)</u>


 Hugo Alejandro Jarrín Sánchez
 Gerente General


 Lucrecia Blanca Pilatuña Mendoza
 Contadora

INNOVACION INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS POR EL AÑO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
 (Expresado en Dólares)

	Capital social	Aportes futura capitalización	Reserva legal	Reserva por valuación	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2010	73,700	50,000	64,775	2,836,010	(928,814)	2,095,671
Pérdida neta					(188,080)	(188,080)
Reclasificaciones:						
Préstamos accionistas		145,416				145,416
Préstamos de terceros					(753,291)	(753,291)
Revaluó terreno				208,141		208,141
Ajuste Proyecto El Portón	-	-	-	-	(1,232)	(1,232)
Saldos al 31 de diciembre del 2011	<u>73,700</u>	<u>195,416</u>	<u>64,775</u>	<u>3,044,151</u>	<u>(1,871,417)</u>	<u>1,506,625</u>



Hugo Alejandro Jarrín Sánchez
 Gerente General



Lucrecia Blanca Pilatuña Mendoza
 Contadora

INNOVACION INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE CAJA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresado en Dólares)

FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Efectivo recibido de clientes	1,845,540
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1,903,680)
Intereses pagados	(94,099)
Otros ingresos	<u>24,013</u>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación	<u>(128,226)</u>

FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

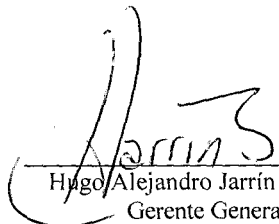
Adquisición de propiedades y equipos	<u>(4,002)</u>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	<u>(4,002)</u>

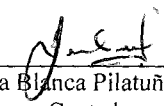
FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Pago préstamos y sobregiros bancarios	(122,554)
Préstamos recibidos	<u>224,503</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>101,949</u>

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:

Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(30,279)</u>
Comienzo del año	<u>52,971</u>
Fin del año	<u>22,692</u>


Hugo Alejandro Jarrín Sánchez
Gerente General


Lucrecia Blanca Pilatuña Mendoza
Contadora

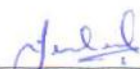
Ver notas a los estados financieros

INNOVACION INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE CAJA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2011
(Expresado en Dólares)

CONCILIACION DE LA PÉRDIDA
NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO EN)
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

PÉRDIDA NETA	(188,080)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto (utilizado en) actividades de operación:	
Impuesto a la renta	28,895
Depreciación de propiedades y equipos	<u>27,482</u>
Total	<u>56,377</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	
(Aumentos) disminuciones:	
Cuentas por cobrar comerciales	90,147
Inventarios	6,398
Cuentas por pagar	(94,312)
Gastos acumulados	<u>1,244</u>
Total	<u>3,477</u>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación	(128,226)


Hugo Alejandro Jarrín Sánchez
Gerente General


Lucrecia Blanca Pilatuña Mendoza
Contadora

Ver notas a los estados financieros

INNOVACION INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2011

1. ANTECEDENTES

La compañía Icaecua Industrias y Construcciones Asociadas Ecuador Cía. Ltda., se constituyó mediante escritura pública otorgada el 16 de enero del 2007, ante el Notario Tercero del Cantón Quito, Doctor Roberto Salgado, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 16 de mayo del 2007.

La compañía Perfilam Cía. Ltda., se constituyó mediante escritura pública otorgada el 20 de julio de 1976, ante el Notario Quito del Cantón Quito, Doctor Ulpiano Gaybor Mora, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 6 de julio de 1978.

La compañía Dimaaluminio Cía. Ltda., se constituyó mediante escritura pública otorgada el 21 de octubre de 1996, ante el Notario Décimo Segundo del Cantón Quito, Doctor Jaime Nolivos Maldonado, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 18 de noviembre de 1996.

La Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la compañía de Icaecua Industrias y Construcciones Asociadas Ecuador Cía. Ltda. , celebrada el 31 de mayo del 2010 resolvió transformar la Sociedad a Compañía Anónima, codificar sus estatutos, cambiar la denominación de la compañía por Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A., denominación aprobada por la Superintendencia de Compañías, la fusión por absorción y aumento de capital con las empresas Perfilam Cía. Ltda. y Dimaaluminio Cía. Ltda. De igual forma aprobó las bases de la fusión por absorción, tanto para la compañía absorbente como para las absorbidas, se fusionarán aplicando el valor de mercado a los activos tangibles e intangibles, aceptó el traspaso a Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. a valor de mercado, en bloque, a título universal todos los activos y pasivos de las compañías absorbidas, conoció el aumento de capital como producto de la fusión, aprobó la reforma de su estatuto social y, autorizó a su representante legal para que realice las gestiones acordadas.

El 29 de diciembre del 2010 la Superintendencia de Compañía emitió la Resolución No. SC.IJ.DJCPT.E.Q.10.004228, mediante la cual aprueba la transformación de la compañía Icaecua Industrias y Construcciones Asociadas Ecuador Cía. Ltda. en Sociedad Anónima; el cambio de denominación a Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A., simultáneamente la fusión por absorción con la compañía Perfilam Cía. Ltda. (Absorbida) y Dimaaluminio Cía. Ltda. (Absorbida), el aumento de capital por efecto de la fusión de US\$. 5.000 a US\$. 73.700; la adopción de nuevos estatutos de la compañía absorbente; y la disolución sin liquidación de las compañías absorbidas en los términos constantes en las referidas escrituras.

2. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA

Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. es una Sociedad Anónima constituida en la República del Ecuador el 21 de julio del 2010, con domicilio principal en el Distrito Metropolitano de Quito, pudiendo establecer sucursales, agencias u oficinas en el País o en cualquiera del exterior. La compañía tiene como objeto desarrollar actividades relacionadas con la construcción y edificación, aplicando sistemas constructivos, modulares; así como la industrialización de partes y piezas, aplicadas a la construcción y áreas afines y complementarias. La compañía podrá realizar toda clase de actos, contratos y operaciones permitidas por las Leyes Ecuatorianas, acordes con su objeto social.

3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en U. S. dólares. Las políticas contables de la compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañía del Ecuador, dichas normas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la compañía, 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.

Tal como se menciona en la Nota 19, mediante Resoluciones No. 08.G.DSC.010 publicada el 31 de diciembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció un cronograma para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en el Ecuador. En base a este cronograma la Compañía deberá adoptar estas normas a partir del 1 de Enero del año 2012, y cumplir ciertos requerimientos de información sobre el proceso de implementación de las NIIF.

A continuación se resumen las principales prácticas contables adoptadas por la compañía en la preparación de sus estados financieros:

Efectivo y equivalentes de efectivo.- Incluye caja, certificados de depósito a plazo y depósitos mantenidos en cuentas corrientes, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

Valuación de inventarios.- Proyectos inmobiliarios en ejecución, al último costo de construcción y materiales de construcción al costo de adquisición.

Valuación de propiedades y equipos.- Terrenos, edificios y vehículos al costo revaluado, maquinarias y equipos, muebles y enseres, equipos de computación y herramientas al costo de adquisición. El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de, 20 para edificios, 10 para maquinarias y equipos, muebles y enseres y herramientas, 3 para equipos de computación y, 5 para vehículos.

Inversiones en acciones.- Se registran a su valor nominal, constituye acciones que mantienen la compañía en el Hospital de los Valles.

Otros activos.- Sistema Constructivo Multiespacio 2000 se registra a valor presente, determinado en base a la valoración practicada en el año 2008 por los peritos calificados Acurio & Asociados S. A..

Ingresos por ventas.- Constituyen ingresos originados por la venta de bienes inmuebles en general y por la prestación de servicios relacionados con la rama de la construcción, los cuales se registran mensualmente en el estado de resultados al momento de la emisión de las facturas comerciales.

Gastos operativos.- Los costos y gastos operativos se registran al costo histórico. Se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

4. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Si bien el proceso de dolarización incorpora al dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

El siguiente cuadro presenta información relacionada con los porcentajes de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos:

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2009	4
2010	3
2011	5

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un detalle de efectivo y equivalentes de efectivo, es como sigue:

(En Dólares)

Caja	1,300
Depósitos en cuentas corrientes	20,280
Inversiones temporales	<u>1,112</u>
Total	<u>22,692</u>

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un detalle de cuentas por cobrar comerciales, es el siguiente:

(En Dólares)

Clientes	175,680
Provisión para cuentas incobrables	<u>(3,632)</u>
Total	<u>172,048</u>

7. INVENTARIOS

Un detalle de inventarios, es el siguiente:

(En Dólares)

Proyectos inmobiliarios en ejecución	569,053
Materiales de construcción	196,721
Inventarios en proceso	<u>31,226</u>
Total	<u>797,000</u>

Proyectos inmobiliarios en ejecución.- Constituyen Proyecto inmobiliario que hasta el 31 de diciembre del 2011 se encuentran en diferentes etapas de avance de obra.

Un detalle de Proyectos inmobiliarios en ejecución, es el siguiente:

(En Dólares)

Ninallacta	318,076
El Portón de Casa Grande	237,286
Armonía	10,546
Fundación Futuro	2,289
Moldes para bloques	<u>856</u>
Total	<u>569,053</u>

8. PAGOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de pagos anticipados y otras cuentas por cobrar, es el siguiente:

(En Dólares)

Anticipos proveedores	29,486
Crédito tributario	98,667
Cheques protestados	13,151
Otros	<u>5,661</u>
Total	<u>146,965</u>

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento de propiedades y equipos, fue como sigue:

	 Diciembre 31, 2011.....	(En Dólares)		Dic. 31, 2010
		Revaluó	Adiciones	
Terrenos	1,200,881	208,141	880,000	112,740
Edificios	359,915			359,915
Muebles y enseres	37,453			37,453
Maquinarias y equipos	191,403		336	191,067
Equipo de computación	31,056		3,666	27,390
Vehículos	59,977			59,977
Herramientas	2,426			2,426
Adecuaciones	278			278
Total	1,883,389	208,141	884,002	791,246
Movimiento depreciación acumulada				
Saldo inicial	(177,755)			(177,755)
Movimiento del año	(27,482)		(27,482)	
Total	(205,237)		(27,482)	(177,755)
Propiedades y equipos, neto	1,678,152	208,141	856,520	613,491

Durante el año 2011 la Compañía practicó revaluó de un terreno de su propiedad, ubicado en el Cantón Milagro, kilómetro 5 y ½ de la vía Milagro - Naranjito, el efecto por el revaluó practicado fue registrado en la cuenta patrimonial reserva por valuación por US\$. 208.141. Dicho revaluó fue efectuados por un perito independiente, calificado por la Superintendencia de Compañías.

10. INVERSIONES EN ACCIONES

Constituye inversión que mantiene la compañía en el Hospital de los Valles, cuyo valor asciende de US\$. 19.797, correspondientes al título numero 3584 por 3 acciones, cada una de US\$. 6.599.

11. OTROS ACTIVOS

Sistema Constructivo Multiespacio 2000.- En el año 2008, la empresa Icaecua Industrias y Construcciones Asociadas Ecuador Cía. Ltda. contrató con la compañía Acurio & Asociados S. A., peritos calificados por la Superintendencia de Compañías, la valoración del sistema de construcción denominado Sistema Constructivo Multiespacio 2000. Como resultado de dicha valoración, la empresa Icaecua Industrias y Construcciones Asociadas Ecuador Cía. Ltda., registró en su contabilidad el mencionado sistema de construcción a valor presente por US\$. 2.446.836,09.

Este activo se registra en los estados financieros de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A., en razón que el 29 de diciembre del 2010, la Superintendencia de Compañía emitió la Resolución No. SC.IJ.DJCPTE.Q.10.004228, mediante la cual aprueba la transformación de la compañía Icaecua Industrias y Construcciones Asociadas Ecuador Cía. Ltda., en Sociedad Anónima y el cambio de denominación a Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A.

12. PRÉSTAMO Y SOBREGIRO BANCARIO

Un detalle del préstamo y sobregiro bancario, es como sigue:

	(En Dólares)
<u>Préstamo:</u>	
Banco Pichincha, operación No. 0111524100, a una tasa de interés anual del 11,20% con vencimiento a 294 días plazo.	11,523
Sobregiro bancario	64
Total	<u>11,587</u>

13. CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de cuentas por pagar, es el siguiente:

	(En Dólares)
Proveedores	175,299
Tarjeta crédito Visa	1,898
Impuestos	51,548
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	5,406
Sueldos y comisiones	4,968
Anticipos clientes	289,756
Otros	<u>11,031</u>
Total	<u>539,906</u>

14. PRESTAMOS CON TERCEROS

Un detalle de préstamos con terceros, es el siguiente:

	(En Dólares)
Diego Jarrín	38,652
Julio Aguilar Zambrano	10,000
Marcia Vaca Castillo	10,000
Patricio Dueñas	20,141
José Gabriel Chávez	7,057
Héctor Chávez	<u>58,480</u>
Total	<u>144,330</u>

15. GASTOS ACUMULADOS

Constituyen beneficios sociales los cuales son pagados en las fechas establecidas para el efecto en la Legislación Laboral Ecuatoriana.

El movimiento de beneficios sociales, es como sigue:

	(En Dólares)
Saldos al inicio del año	3.865
Provisiones	35,365
Pagos	<u>(34,121)</u>
Saldo al final del año	<u>5,109</u>

16. PASIVO A LARGO PLAZO

Constituyen préstamos recibidos de terceras personas. Los préstamos recibidos por US\$. 2.232.457 fueron garantizados mediante pagarés, firmados por el representante legal de la compañía, con vencimientos hasta diciembre del año 2013.

Un detalle de pasivo a largo plazo, es el siguiente:

	(En Dólares)
PRÉSTAMOS GARANTIZADOS CON PAGARÉS:	
Cristina Bakker	1,296,111
Alejandro Jarrin Sánchez	370,754
Servarep	107,325
Marcia Vaca Castillo	138,781
Fccig Ecuador S. A.	11,684
Hipathia Vaca	72,181
Maria Eugenia Vivanco	72,020
Hugo Jarrin	56,754
Soledad Jarrin	45,477
Carlos Yate	50,057
Total	<u>2,220,934</u>
OTROS PRÉSTAMOS:	
Pablo Cuvi	100,000
Iván Macías	704,999
Ricardo Oña	50,000
Total	<u>3,075,933</u>

17. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la tarifa para el impuesto a la renta es del 24% sobre las utilidades, (25 % para el año 2010) y del 14% sobre las utilidades sujetas a capitalización (15% para el año 2010). Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de los socios nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de socios personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menos imposición, se encuentran gravadas para efectos del impuesto a la renta.

El movimiento de impuesto a la renta, es como sigue:

	(En Dólares)
Saldos al inicio del año	
Provisiones	28,895
Pagos	-
Saldo al final del año	<u>28,895</u>

Una reconciliación entre la pérdida según estados financieros y la pérdida gravable, es como sigue:

(En Dólares)

Pérdida según estados financieros	(159,185)
Mas:	
Gastos no deducibles	<u>23,893</u>
Pérdida gravable	<u>(135,292)</u>
Anticipo calculado	<u>28,895</u>

Anticipo calculado.- A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado y presentado en la declaración del Impuesto a la renta del año 2009 (formulario 101), el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Aspectos tributarios del Código de la Producción.- Con fecha diciembre 29 del 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta para sociedades, tal como se describen a continuación; 24 % para el año 2011, 23 % para el año 2012 y 22 % a partir del año 2013.

18. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social.- El capital social de la compañía asciende a US\$. 73.700 de los Estados Unidos de América, dividido en 73.700 acciones nominativas y ordinarias de US\$. 1,00 cada una.

Aportes futura capitalización.- Constituyen valores entregados por los accionistas en años anteriores, su valor asciende a US\$. 195.416.

Un detalle de aportes futura capitalización, es como sigue:

(En Dólares)

Prolingua	165,416
Héctor Chávez Gándara	<u>30,000</u>
Total	<u>195,416</u>

Reserva legal.- Está constituida sobre la base de requerimientos de la Ley de Compañías por apropiación del 10% de la utilidad anual, hasta que alcance como mínimo el 50% del capital pagado. La reserva legal no puede distribuirse a los accionistas pero puede capitalizarse totalmente.

Reserva por valuación.- Representa el efecto neto de los ajustes efectuados, resultantes de la valuación de propiedades y equipos y activos intangibles. El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente o, utilizarse para compensar pérdidas.

Un detalle del saldo de la cuenta reserva por valuación, es como sigue:

	(En Dólares)
Sistema de Construcción Multiespacio 2000 (registro proveniente del cambio de denominación de la Compañía Icaecua)	2,446,836
Edificios:	
Parque Industrial - Quito Sur calle Tercera y Calle "H" (registro proveniente de la fusión con Perfilam)	109,993
Calle la Isla N28-13 y Selva Alegre (registro proveniente de la fusión con Dimaaluminio)	46,908
Terrenos:	
Parque Industrial - Quito Sur calle Tercera y Calle "H" (registro proveniente de la fusión con Perfilam)	207,168
Cantón Milagro, Km.5.5 de la vía Milagro – Naranjito (ver Nota 9)	208,141
Vehículos (registro proveniente de la fusión con Perfilam)	25,105
Total	<u>3,044,151</u>

19. APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)

Mediante Resolución 08.G.DSC.10, fechada Noviembre 20 del 2008 la Superintendencia de Compañías emitió el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia.

A continuación se describe el cronograma de aplicación:

1. A partir del 1 de enero del 2010 aplicarán 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.
2. A partir del 1 de enero del 2011 aplicarán las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$. 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, paraestatales, 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.
3. A partir del 1 de enero de 2012 aplicarán 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:

- a) 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.
- b) Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF; y,
- c) 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 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.

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.

Adicionalmente se establece 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.

20. REFORMAS LEGALES

En el Suplemento al Registro Oficial No. 583 publicado el 24 de noviembre del 2011, se expidió la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, mediante la cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, los principales cambios, son los siguientes:

CALCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA

Para el cálculo del impuesto a la renta se limita la deducción de los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos, hasta por un monto de US\$. 35.000, no serán deducibles los gastos sobre el exceso.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Estarán gravados con tarifa 0% la adquisición de vehículos híbridos o eléctricos cuya base imponible sea de hasta US\$. 35.000.

IMPUESTOS AMBIENTALES

- Se crea el Impuesto Ambiental a la Contaminación Vehicular (IACV), que grava el uso de vehículos motorizados de transporte terrestre, a excepción de aquellos vehículos destinados al transporte público y los directamente relacionados con la actividad productiva y comercial.
- Se crea el impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables, que grava con US\$. 0,02 por cada botella plástica no retornable embotellada. En el caso de bebidas importadas gravará al momento de su nacionalización.
- Adicionalmente, los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos porcentuales en la tasa del impuesto a la renta.

CALCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA

Para el cálculo del impuesto a la renta, serán deducibles adicionalmente los siguientes rubros:

- Gastos incurridos por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e innovación tecnológica, gastos en la mejora de productividad, gastos de viaje, estadía y promoción comercial para el acceso a mercados internacionales.
- Depreciación y amortización de adquisiciones de maquinarias y equipos y tecnologías destinadas a la implementación de producción más limpia, generación de energías renovables, la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.
- Incremento neto de empleos por un periodo de cinco años, cuando se trate de nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera y se contrate a trabajadores residentes en dichas zonas.

PAGO DEL IMPUESTO A LA RENTA Y SU ANTICIPO

- Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.
- Se excluirá en el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, adicionalmente los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial, así como la adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código de la Producción para las nuevas inversiones.

RETENCION EN LA FUENTE DEL IMPUESTO A LA RENTA

- En los pagos al exterior realizados por las sociedades, aplicarán la tasa de impuesto a la renta determinada para la sociedad como porcentaje de retención en la fuente del impuesto a la renta sobre dichos pagos.

- Exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta para los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registrados y que devenguen intereses a las tasas establecidas por el Banco Central del Ecuador, otorgados por instituciones financieras del exterior, debidamente establecidas y que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.

IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS (ISD).- Se establece la exoneración del impuesto a la salida de divisas en los siguientes casos:

- Transferencia de dinero de hasta US\$. 1.000, que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.
- Pagos realizados al exterior, por amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código de la Producción y que devenguen intereses a las tasas referenciales
- Pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

A partir del 24 de noviembre del 2011, el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) se incrementó del 2 % al 5 %, y establece presunción de pago y generación de este impuesto en los siguientes casos:

- Todo pago efectuado desde el exterior, inclusive aquellos realizados como recursos financieros del exterior de personas naturales, sociedades o terceros.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

El Impuesto a la Salida de Capitales (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria.

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha del informe de los auditores independientes (Agosto 14, 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudiera tener un efecto importante sobre los estados financieros.