INMOBILIARIA LOS ALERCES CIA. LTDA.
En liquidación

Examen de los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2011

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio de
INMOBILIARIA LOS ALERCES CIA. LTDA. - En liquidación

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **INMOBILIARIA LOS ALERCES CIA. LTDA. - En liquidación**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2010 fueron dictaminados por otros auditores quienes emitieron una opinión sin salvedades en fecha Marzo 28 del 2011.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
14 JUN. 2012
OPERADOR 1
QUITO

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Italia N30-114 y Av. Eloy Alfaro, Quito - Ecuador
Teléfonos: (593) (2) 255 0299 - (593) (2) 290 2988
P.O.Box: 17-03-143
www.mgiecuador.com

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **INMOBILIARIA LOS ALERCES CIA. LTDA. - En liquidación,** al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Asuntos de énfasis

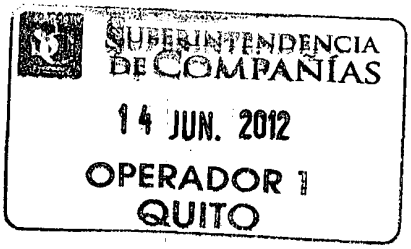
Como se expresa en la Nota 1 a los estados financieros, durante el ejercicio 2011 la Compañía cambió sus bases de presentación de negocio en marcha al de liquidación, procediendo a realizar sus activos y descargar sus pasivos. La Junta General Universal Extraordinaria de Socios resolvió la liquidación definitiva de la Compañía el 9 de enero de 2012.

Quito, 24 de Mayo del 2012

Guerra & Asociados

Registro en la Superintendencia
de Compañías: 060

BYRON GUERRA VILLAVICENCIO C.P.A.
Socio - Licencia Nro. 2408



INMOBILIARIA LOS ALERCES CIA. LTDA. - En liquidación
Balances Generales
Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

ACTIVOS

	2011	2010
Activos Corrientes		
Efectivo en Caja y Bancos (Nota 4)	-	26,370
Cuentas por Cobrar, Neto (Nota 5)	23,377	1'154,932
Total Activos Corrientes	23,377	1'181,302
Construcciones en Curso	-	65,925
Total Activos	23,377	1'247,227

Ing. Javier Court
GERENTE GENERAL

Sr. Luis Redin
CONTADOR GENERAL

Las notas adjuntas del 1 al 13 son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA LOS ALERCES CIA. LTDA. - En liquidación
Balances Generales
Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

	2011	2010
Pasivos Corrientes		
Obligaciones Bancarias (Nota 6)	-	463,716
Cuentas por Pagar (Nota 7)	-	633,477
Pasivos Acumulados (Nota 8)	-	16,801
Total Pasivos	-	1'113,994
Patrimonio		
Capital Social (Nota 10)	9,000	9,000
Reserva Legal	4,500	2,894
Resultados Acumulados	61,376	54,642
(Pérdida) Utilidad del Ejercicio	(51,499)	66,697
Total Patrimonio	23,377	133,233
Total Pasivos y Patrimonio	23,377	1'247,227

Ing. Javier Court
GERENTE GENERAL

Sr. Luis Redín
CONTADOR GENERAL

Las notas adjuntas del 1 al 13 son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA LOS ALERCES CIA. LTDA. - En liquidación
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010
Estados de Resultados
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	2011	2010
Ingresos y Costos		
Ventas, netas	664,721	3'043,349
Costo de ventas	(582,990)	(2'592,900)
Utilidad Bruta en Ventas	81,731	450,449
Gastos de Operación		
Administración y Ventas	(119,302)	(291,804)
Financieros	(13,928)	(53,639)
Total Gastos de Operación	(133,230)	(345,443)
(Pérdida) Utilidad Operacional	(51,499)	105,006
Otros ingresos, neto	-	-
Resultado antes de participación empleados e impuesto a la renta	(51,499)	105,006
Participación a Trabajadores	-	15,751
Impuesto a la Renta (Nota 9)	-	22,558
(Pérdida) Utilidad neta	(51,499)	105,006

Ing. Javier Court
GERENTE GENERAL

Sr. Luis Redin
CONTADOR GENERAL

Las notas adjuntas del 1 al 13 son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA LOS ALERCES CIA. LTDA. - En liquidación
Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	Capital Social	Reserva Legal	Utilidades Retenidas	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2009	9,000	101	1,885	55,550	66,536
Transferencia de saldos	-	2,793	52,757	(55,550)	-
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	66,697	66,697
Saldos al 31 de diciembre del 2010	9,000	2,894	54,642	66,697	133,233
Transferencia de saldos	-	1,606	65,091	(66,697)	-
Dividendos por Pagar	-	-	(58,357)	-	(58,357)
Pérdida del Ejercicio	-	-	-	(51,499)	(51,499)
Saldos al 31 de diciembre del 2011	9,000	4,500	61,376	(51,499)	23,377

Ing. Javier Court
GERENTE GENERAL

Sr. Luis Redin
CONTADOR GENERAL

Las notas adjuntas del 1 al 13 son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA LOS ALERCES CIA. LTDA. - En liquidación
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010
Estados de Flujos de Efectivo
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	2011	2010
Flujo de Efectivo por las Actividades de Operación:		
Recibido de clientes	1'796,276	3'199,283
Pagado a proveedores, empleados y terceros	(1'358,930)	(4'250,144)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación.	437,346	(1'050,861)
Flujo de efectivo de Actividades de Inversión:		
Construcciones en Curso	-	884,401
Efectivo neto proveniente en las actividades de inversión	-	884,401
Flujo Efectivo por las Actividades de Financiamiento:		
Pago de Préstamos Bancarios	(463,716)	-
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de financiamiento	(463,716)	-
Disminución del Efectivo en Caja y Bancos	(26,370)	(166,460)
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos al inicio del año.	26,370	192,830
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos al final del año.	-	26,370

Ing. Javier Court
GERENTE GENERAL

Sr. Luis Redin
CONTADOR GENERAL

Las notas adjuntas del 1 al 13 son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA LOS ALERCES CIA. LTDA. - En liquidación
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010
Estados de Flujos de Efectivo
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

Conciliación del resultado del año con el flujo proveniente de las operaciones		
(Pérdida) Utilidad Neta del Ejercicio	(51,499)	66,697
Partidas que no representan flujo del efectivo		
Amortizaciones	-	1,120
Participación a trabajadores	-	15,751
Impuesto a la Renta	-	22,558
Cambios Netos en Activos y Pasivos		
Disminución en cuentas por cobrar	1'131,555	155,934
Disminución en construcciones en curso	65,925	-
(Disminución) en cuentas por pagar	(691,834)	(1'316,633)
(Disminución) Aumento en pasivos acumulados	(16,801)	3,712
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	437,346	(1'050,861)

Ing. Javier Court
GERENTE GENERAL

Sr. Luis Redin
CONTADOR GENERAL

Las notas adjuntas del 1 al 13 son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA LOS ALERCES CIA. LTDA. - En liquidación
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

Nota 1 – Operaciones

INMOBILIARIA LOS ALERCES CIA. LTDA. - En liquidación, se constituyó el 21 de agosto del 2007 en Quito, su principal objetivo social es promover o ejecutar proyectos de vivienda, urbanizaciones, lotizaciones, construcción de edificios y todos los relacionados con la construcción y administración; y en general, toda clase de actos y contratos permitidos por la Ley.

Durante el ejercicio 2011 la Compañía cambió sus bases de presentación de negocio en marcha al de liquidación, procediendo a realizar sus activos y descargar sus pasivos. La Junta General Universal Extraordinaria de Socios resolvió la liquidación definitiva de la Compañía el 9 de enero de 2012.

Nota 2 – Políticas Contables Significativas

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), que se relacionan con la preparación y presentación de los Estados Financieros.

A continuación se resumen las principales políticas contables aplicadas por la compañía, en la preparación de sus estados financieros, así:

Anticipos a Proveedor
La compañía firmó un contrato de construcción con la compañía Incogres Cía. Ltda., para la construcción de un conjunto habitacional, los valores registrados en el balance son anticipos entregados a Incogres. Al 31 de diciembre de 2011 todos los anticipos fueron liquidados.

Construcciones en Curso
Incluye principalmente el valor de un terreno, en donde se desarrolla el proyecto de vivienda y valores por concepto de materiales, mano de obra y honorarios. Al 31 de diciembre de 2011 todas las viviendas del proyecto fueron vendidas.

Anticipos Clientes
Son valores entregados por los clientes, como anticipos para la compra de casas. La compañía desarrolló un proyecto habitacional, a través de contratos a plazo fijo. Los ingresos y los costos se registran en los resultados al término de la construcción.

Participación Trabajadores
Las leyes laborales de la República del Ecuador, requieren que las Compañías distribuyan entre sus empleados el 15% de sus utilidades antes del impuesto a la renta. Este cargo es registrado en los resultados del ejercicio.

Impuesto a la Renta
La provisión para Impuesto a la Renta se calcula mediante la aplicación de la tasa impositiva del 24% aplicable a las utilidades grabables conforme a lo establecido el 29 de diciembre del 2010 en el suplemento del Registro Oficial número 351 del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otras aspectos tributarios los siguientes la reducción progresiva en 3 puntos porcentuales en la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23%para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Para el año 2010 la compañía aplico el 25% conforme a lo establecido en las normas vigentes.

Reconocimiento de Ventas y Costos
De acuerdo a los contratos de construcción de precio fijo efectuados con cada uno de los clientes. Los ingresos se registran en los resultados el término de su construcción con la emisión de la correspondiente factura.
Los costos son estimados de acuerdo a los valores incurridos individualmente en la construcción de cada bien. Al 31 de diciembre de 2011 todas las viviendas del proyecto fueron vendidas.

Nota 3 – Índices de Precios al Consumidor

Porcentaje de Variación en los Índices de Precios al Consumidor
La disminución en el poder adquisitivo distorsiona las cifras contables y no permite efectuar una adecuada comparación con períodos anteriores.
El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Año Terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
2009	4,31
2010	3,33
2011	5,41

Nota 4 – Efectivo en Caja y Bancos

El detalle del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

	2011	2010
Caja	-	1,544
Bancos	-	24,826
Total	-	26,370

Nota 5 – Cuentas por Cobrar

El detalle de las Cuentas por Cobrar al 31 de diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

	2011	2010
Clientes	-	214,970
Anticipo a Proveedores	-	939,962
Anticipo Impuesto a la Renta	23,377	-
Total	23,377	1'154,932

Nota 6 – Obligaciones Bancarias

El detalle de las Cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

	2011	2010
Obligaciones a Corto Plazo (Produbank)	-	463,716
Total	-	463,716

Nota 7 – Cuentas por Pagar

El detalle de las Cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

	2011	2010
Anticipo Clientes	-	598,537
Intereses por Pagar	-	20,748
Impuestos por Pagar	-	12,902
Aportes IESS	-	1,290
Total	-	633,477

Nota 8 – Pasivos Acumulados

El detalle de las Cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

	2011	2010
Décimo Tercero	-	500
Décimo Cuarto	-	550
Participación Trabajadores	-	15,751
Total	-	16,801

Nota 9 – Impuesto a la Renta

La Conciliación de la utilidad según estados financieros y la base de cálculo del impuesto a la renta, es como sigue:

	2011	2010
Pérdida antes de Impuesto a la Renta	(51,499)	105,006
Menos:		
Participación a trabajadores	-	15,751
Más:		
Gastos No deducibles	-	978
Base para el calculo	(51,499)	90,233
(A) Anticipo calculado	-	17,961
(B) Impuesto a la renta	-	22,558
Impuesto a la renta (mayor entre A y B)	-	22,558
Menos:		
Retenciones en la fuente	-	17,961
Impuesto a la renta por pagar	-	4,597

Nota 10 – Capital Social

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el capital social es de US$ 9,000.

Nota 11 – Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las Compañías Limitadas transfieran a reserva legal, por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 20% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Nota 12 – Situación Fiscal

La Sucursal no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias desde la fecha de su constitución.

Revisión Tributaria

De acuerdo con lo establecido en el Articulo 94 del Código Tributario, la facultad de la entidad supervisora para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca:

a) En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo;
b) En seis años a partir de la fecha en que se vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y;
c) En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicada por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

La facultad de las autoridades tributarias para revisar las declaraciones de impuesto hasta el ejercicio 2008, de acuerdo con lo indicado en el literal a) anterior, aún no ha prescrito.

Nota 13 – Eventos Subsecuentes

A la fecha de emisión del informe por parte de los Auditores Externos, no han sucedido situaciones, que a criterio de la administración de la Sucursal, pudieron tener un efecto significativo sobre los estados financieros.

14 JUN. 2012