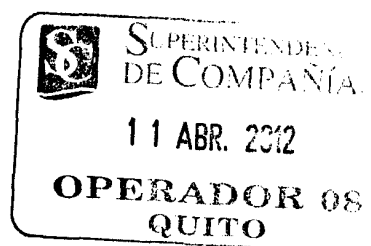


**"CONSTRUCTORES Y ASOCIADOS CONDOVALINMO S. A."**

---

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011  
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS**



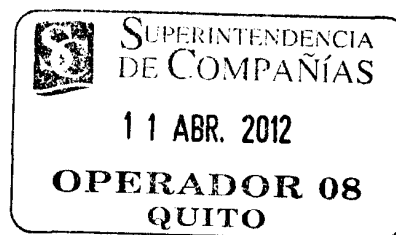
**“ CONSTRUCTORES Y ASOCIADOS CONDOVALINMO S. A.”**

**Al 31 de diciembre de 2.011**

**I N D I C E**

---

| <b>Contenido</b>                          | <b>Páginas N°</b> |
|-------------------------------------------|-------------------|
| ➤ Informe de los Auditores Independientes | 1-3               |
| ➤ Balance General                         | 4                 |
| ➤ Estado de Resultados                    | 5                 |
| ➤ Balance Comparativo                     | 6                 |
| ➤ Estado de Evolución del Patrimonio      | 7                 |
| ➤ Estado de Flujos de Efectivo            | 8-9               |
| ➤ Notas a los Estados Financieros         | 10-20             |





**EGAS DAZA & ASOCIADOS C. LTDA.**

ASESORES EMPRESARIALES

REG. FIRMA AUDITORA N°. 053  
REG. FIRMA CONTADORES N°. 042



SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES ABR. 2012  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

**OPERADOR 08  
QUITO**

**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE CONSTRUCTORES Y ASOCIADOS  
CONDOVALINMO S. A."**

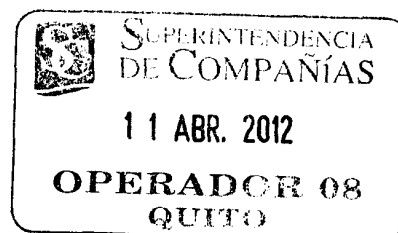
1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de "CONSTRUCTORES Y ASOCIADOS CONDOVALINMO S. A.", los cuales comprenden el balance general, al 31 de diciembre de 2011 y el correspondiente Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el año terminado a esa fecha, el resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.
2. La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad y normas internacionales de contabilidad. 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 representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y realizando estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros para lo cual, efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría respecto al año 2011. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría incluye aplicar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al efectuar

esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

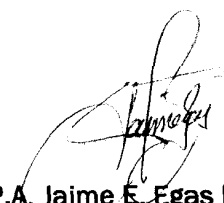
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

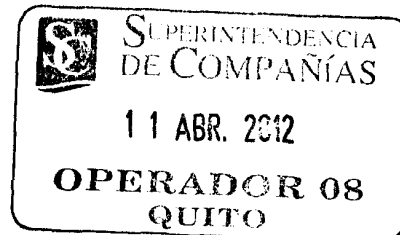
4. En nuestra opinión, los referidos Estados Financieros antes mencionados presentan RAZONABLEMENTE, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **"CONSTRUCTORES Y ASOCIADOS CONDOVALINMO S. A."** al 31 de Diciembre de 2011, el resultado de sus operaciones por el año terminado es esa fecha, de acuerdo con normas y principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales autorizadas o establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
5. Mediante resolución de la Superintendencia de Compañías N° 06.Q.ICL. - 003 del 21 de agosto del 2006, publicada en el registro oficial N° 348 del 4 de septiembre del mismo año, se decide adoptar las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAA" para ser aplicadas obligatoriamente en las auditorías realizadas a empresas ecuatorianas a partir del 1 de enero del 2009.
6. La empresa de **"CONSTRUCTORES Y ASOCIADOS CONDOVALINMO S. A."**, para dar cumplimiento al requerimiento de la Superintendencia de Compañías en su resolución SC.Q.ICL.CPAIFRS. 11 del 12-01-11, en sus Art. Quinto, Sexto, Noveno y Décimo primero, ha preparado y presentado a la Superintendencia de Compañías el cronograma de implementación de las NIIF'S y conciliación del Patrimonio Neto, realizada por la misma administración de la empresa. A la fecha de nuestra auditoría está presentada la documentación requerida.



7. De acuerdo con la Resolución SRI No. NAC - D GERCGC 10 - 00139 de abril 26 de 2.010, el informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias será presentado hasta el 31 de julio del 2.011, previa la elaboración por **"CONSTRUCTORES Y ASOCIADOS CONDOVALINMO S. A."** de los 12 anexos y plantilla requeridos, mismos que serán objeto de revisión por Auditoría Externa.

SC - RNAE N° 053  
Marzo, 02 de 2.012  
Quito - Ecuador

  
C.P.A. Jaime E. Egas Daza  
Gerente Auditoría (Socio)  
Registro N° 3511



**" CONSTRUCTORES Y ASOCIADOS CONDOVALINMO S. A. "**

**BALANCE GENERAL**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.011**

**ACTIVOS**

**ACTIVOS CORRIENTES**

|                           |          |                     |  |
|---------------------------|----------|---------------------|--|
| BANCOS                    | (NOTA 3) | 2,225.10            |  |
| CTAS. POR COBRAR CLIENTES | (NOTA 4) | 713,179.00          |  |
| DEUDORES VARIOS           | (NOTA 5) | 53,259.94           |  |
| IMPUESTOS ANTICIPADOS     | (NOTA 6) | 25,540.76           |  |
| INVENTARIOS               | (NOTA 7) | <u>1,069,274.35</u> |  |

**TOTAL ACTIVOS CORRIENTES** 1,863,479.15

**ACTIVOS NO CORRIENTES**

|                                    |          |                  |           |
|------------------------------------|----------|------------------|-----------|
| ACTIVOS FIJOS                      | (NOTA 8) | <u>78,565.93</u> |           |
| <b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b> |          |                  | 78,565.93 |

**TOTAL ACTIVOS** 1,942,045.08

**PASIVOS**

**PASIVOS CORRIENTES**

|                         |           |                   |  |
|-------------------------|-----------|-------------------|--|
| SOBREGIRO BANCARIO      | (NOTA 9)  | 1,380.92          |  |
| PRÉSTAMOS BANCARIOS C/P | (NOTA 10) | 541,615.82        |  |
| PRÉSTAMOS POR PAGAR C/P | (NOTA 11) | 304,453.67        |  |
| PROVEEDORES             | (NOTA 12) | 92,799.71         |  |
| IMPUESTOS POR PAGAR     | (NOTA 13) | 25,252.75         |  |
| BENEFICIOS SOCIALES     | (NOTA 14) | 15,796.96         |  |
| IESS POR PAGAR          | (NOTA 15) | 3,091.77          |  |
| ANTICIPO CLIENTES       | (NOTA 16) | <u>282,053.43</u> |  |

**TOTAL PASIVO CORRIENTE** 1,266,445.03

**PASIVOS LARGO PLAZO**

|                         |           |                   |  |
|-------------------------|-----------|-------------------|--|
| PRÉSTAMOS BANCARIOS L/P | (NOTA 17) | 172,263.57        |  |
| PRESTAMOS POR PAGAR L/P | (NOTA 18) | <u>353,334.19</u> |  |

**TOTAL PASIVOS LARGO PLAZO** 525,597.76

**TOTAL PASIVO** 1,792,042.79

**PATRIMONIO**

|                            |           |                  |  |
|----------------------------|-----------|------------------|--|
| CAPITAL SOCIAL             | (NOTA 19) | 4,200.00         |  |
| RESULTADO EJERCICIO ANTER. | (NOTA 20) | 86,655.41        |  |
| RESULTADO DEL EJERCICIO    | (NOTA 21) | <u>59,146.88</u> |  |

**TOTAL PATRIMONIO** 150,002.29

**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO** 1,942,045.08

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

**"CONSTRUCTORES Y ASOCIADOS CONDOVALINMO S.A."**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.011**

|                                                                            |                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <b>INGRESOS</b>                                                            |                   |                         |
| Ventas                                                                     | <u>860,732.00</u> | 860,732.00              |
| <b>(-) COSTO DE VENTAS</b>                                                 |                   | <u>378,220.96</u>       |
| <b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>                                            |                   | 482,511.04              |
| <b>(-) GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS</b>                               |                   |                         |
| Gastos Administración                                                      | 101,513.91        |                         |
| Gastos de Ventas                                                           | 107,141.16        |                         |
| Gasto de Personal                                                          | 137,081.37        |                         |
| Gasto Depreciación                                                         | <u>4,764.07</u>   | <u>350,500.51</u>       |
| <b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>                                                |                   | <b>132,010.53</b>       |
| <b>(+) INGRESOS NO OPERACIONALES</b>                                       |                   |                         |
| Intereses Ganados                                                          | <u>2,031.56</u>   | <u>2,031.56</u>         |
| <b>(-) EGRESOS NO OPERACIONALES</b>                                        |                   |                         |
| Gastos Financieros                                                         | 40,767.52         |                         |
| Otros Gastos                                                               | <u>1,251.12</u>   | <u>42,018.64</u>        |
| Utilidad antes del 15% Participación<br>Trabajadores e Impuesto a la Renta |                   | 92,023.45               |
| <b>(-) 15% Participación Trabajadores</b>                                  |                   | 13,803.52               |
| <b>(-) 24% Impuesto a la Renta</b>                                         |                   | <u>19,073.05</u>        |
| <b>Utilidad Neta 2011</b>                                                  |                   | <b><u>59,146.88</u></b> |

**"CONSTRUCTORES Y ASOCIADOS CONDOVALINMO S.A."**  
**BALANCE COMPARATIVO**  
**DICIEMBRE 2.010 - DICIEMBRE 2.011**

| <b>CUENTAS</b>                         | <b>SALDO AL<br/>31/12/2010</b> | <b>SALDO AL<br/>31/12/2011</b> | <b>AUMENTOS</b>     | <b>DISMINUCIONES</b> |
|----------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------|----------------------|
| <b>ACTIVOS</b>                         |                                |                                |                     |                      |
| <b>ACTIVOS CORRIENTES</b>              |                                |                                |                     |                      |
| Bancos                                 | 170.901,30                     | 2.225,10                       |                     | 168.676,20           |
| Cuentas por Cobrar Clientes            | 891.677,97                     | 713.179,00                     |                     | 178.498,97           |
| Deudores Varios                        | 68.547,75                      | 53.259,94                      |                     | 15.287,81            |
| Impuestos Anticipados                  | 19.598,66                      | 25.540,76                      | 5.942,10            |                      |
| Inventarios                            | 7.519,75                       | 1.069.274,35                   | 1.061.754,60        |                      |
| <b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>        | <b>1.158.245,43</b>            | <b>1.863.479,15</b>            | <b>1.067.696,70</b> | <b>362.462,98</b>    |
| <b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>           |                                |                                |                     |                      |
| Activos Fijos no Depreciables          | 281.491,67                     | -                              |                     | 281.491,67           |
| Activos Fijos Depreciables             | -                              | 83.330,00                      | 83.330,00           |                      |
| (-) Depreciación Acumulada Activ.Fijos | -                              | -4.764,07                      | -4.764,07           |                      |
| <b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>     | <b>281.491,67</b>              | <b>78.565,93</b>               | <b>78.565,93</b>    | <b>281.491,67</b>    |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                   | <b>1.439.737,10</b>            | <b>1.942.045,08</b>            | <b>1.146.262,63</b> | <b>643.954,65</b>    |
|                                        |                                |                                | <b>502.307,98</b>   |                      |
| <b>PASIVOS</b>                         |                                |                                |                     |                      |
| <b>PASIVOS CORRIENTES</b>              |                                |                                |                     |                      |
| Sobregiro Bancario                     | -                              | 1.380,92                       | 1.380,92            |                      |
| Préstamos Bancarios                    | 244.080,58                     | 541.615,82                     | 297.535,24          |                      |
| Préstamos por Pagar                    | -                              | 304.453,67                     | 304.453,67          |                      |
| Proveedores                            | 3.017,13                       | 92.799,71                      | 89.782,58           |                      |
| Impuestos por Pagar                    | 15.176,09                      | 25.252,75                      | 10.076,66           |                      |
| Beneficios Sociales                    | 21.306,77                      | 15.796,96                      |                     | 5.509,81             |
| IESS por Pagar                         | 1.242,76                       | 3.091,77                       | 1.849,01            |                      |
| Anticipo Clientes                      | 38.556,00                      | 282.053,43                     | 243.497,43          |                      |
| <b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>          | <b>323.379,33</b>              | <b>1.266.445,03</b>            | <b>948.575,51</b>   | <b>5.509,81</b>      |
| <b>PASIVOS LARGO PLAZO</b>             |                                |                                |                     |                      |
| Préstamos por Pagar L/P                | 281.180,36                     | 83.334,19                      |                     | 197.846,17           |
| Préstamo Socios Terreno L/P            | 420.000,00                     | 270.000,00                     |                     | 150.000,00           |
| Préstamos Bancarios L/P                | 310.035,80                     | 172.263,57                     |                     | 137.772,23           |
| <b>TOTAL PASIVO LARGO PLAZO</b>        | <b>1.011.216,16</b>            | <b>525.597,76</b>              | <b>-</b>            | <b>485.618,40</b>    |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                    | <b>1.334.595,49</b>            | <b>1.792.042,79</b>            | <b>948.575,51</b>   | <b>491.128,21</b>    |
| <b>PATRIMONIO</b>                      |                                |                                |                     |                      |
| Capital Social                         | 4.200,00                       | 4.200,00                       | -                   | -                    |
| Resultado Ejercicio Anterior           | -                              | 86.655,41                      | 86.655,41           |                      |
| Resultado del Ejercicio                | 100.941,61                     | 59.146,88                      |                     | 41.794,73            |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                | <b>105.141,61</b>              | <b>150.002,29</b>              | <b>86.655,41</b>    | <b>41.794,73</b>     |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>       | <b>1.439.737,10</b>            | <b>1.942.045,08</b>            | <b>1.035.230,92</b> | <b>532.922,94</b>    |
|                                        |                                |                                | <b>502.307,98</b>   |                      |



**" CONSTRUCTORES Y ASOCIADOS CONDOVALINMO S. A. "**  
**MOVIMIENTO PATRIMONIAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.011**

| FECHA     | DETALLE                                                                   | CAPITAL SOCIAL        | RESULTADO EJERCICIO ANTERIOR | RESULTADO DEL EJERCICIO | TOTAL PATRIMONIO      |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------|
|           | Saldo al 31 de diciembre del 2.010                                        | 4,200.00              | -                            | 100,941.61              | 105,141.61            |
|           | Transf. Utilidad Ejercicio 2010 a Resultado Ejercicios Anteriores         |                       | 100,941.61                   | -100,941.61             | -                     |
| 26-abr-11 | Liquidación Impuesto a la Renta 2010                                      |                       | -14,286.20                   |                         | -14,286.20            |
| 24-may-11 | Coldinca Cía Ltda. transfiere 1,620 acciones a Roberto Peña Durini        | -1,620.00<br>1,620.00 |                              |                         | -1,620.00<br>1,620.00 |
| 30-dic-11 | Gonzalo Pazmiño Huguín transfiere 260 acciones a Rosario Consuelo Vinuesa | -260.00<br>260.00     |                              |                         | -260.00<br>260.00     |
|           | Utilidad del Ejercicio 2011                                               |                       |                              | 92,023.45               | 92,023.45             |
|           | 15% Participación Trabajadores                                            |                       |                              | -13,803.52              | -13,803.52            |
|           | 24% Impuesto a la Renta                                                   |                       |                              | -19,073.05              | -19,073.05            |
|           | <b>Saldo al 31 de Diciembre del 2.011</b>                                 | <b>4,200.00</b>       | <b>86,655.41</b>             | <b>59,146.88</b>        | <b>150,002.29</b>     |

**"CONSTRUCTORES Y ASOCIADOS CONDOVALINMO S.A."**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.011**

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

|                                           |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|
| Efectivo Recibido por Recaudo de Clientes | 1.282.728,40       |
| Efectivo Pagado Proveedores               | -1.328.650,50      |
| Efectivo Pagado por Gastos de Admt y Vtas | -208.655,07        |
| Efectivo Pagado Empleados                 | <u>-156.996,52</u> |

**EFFECTIVO GENERADO POR OPERACIÓN** **-411.573,69**

|                                             |                   |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Efectivo Pagado por Impuestos               | -14.938,49        |                   |
| Efectivo Pagado por Deudores Varios         | -3.803,84         |                   |
| Efectivo Recibido Ingresos no Operacionales | 2.031,56          |                   |
| Efectivo Pagado por Gastos no Operacionales | <u>-42.018,64</u> | <u>-58.729,41</u> |

**FLUJO DE EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN** **-470.303,10**

**ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Compra de Activos Fijos | <u>-83.330,00</u> |
|-------------------------|-------------------|

**EFFECTIVO GENERADO POR ACTIV. DE INVERSIÓN** **-83.330,00**

**ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Recibido por Sobregiro Bancario         | 1.380,92           |
| Recibido por Préstamos Bancario C/P     | 297.535,24         |
| Recibido por Préstamos por Pagar C/P    | 304.453,67         |
| Pagado por Préstamos por Pagar L/P      | -197.846,17        |
| Pagado por Préstamos Bancario L/P       | -137.772,23        |
| Pagado por Préstamos Socios Terreno L/P | <u>-150.000,00</u> |

**EFFECTIVO GENERADO POR ACTIV. DE FINANCIAMIENTO** **117.751,43**

**DISMINUCIÓN EN EFECTIVO** **-435.881,67**

**EFFECTIVO AL 31 DICIEMBRE DEL 2.010** **170.901,30**

**Valores que no Representan Efectivo** **267.205,47**

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Transf Activos Fijos a Inventarios | 281.491,67        |
| Transf. A Anticipo Impuesto Renta  | <u>-14.286,20</u> |

**EFFECTIVO AL 31 DICIEMBRE DEL 2.011** **2.225,10**

**"CONSTRUCTORES Y ASOCIADOS CONDOVALINMO S.A."**  
**CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.011**

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

|                    |  |           |
|--------------------|--|-----------|
| Utilidad Neta 2011 |  | 59,146.88 |
|--------------------|--|-----------|

**PARTIDAS QUE NO AFECTAN EL EFECTIVO**

|                    |          |          |
|--------------------|----------|----------|
| Gasto Depreciación | 4,764.07 | 4,764.07 |
|--------------------|----------|----------|

|                                 |  |                  |
|---------------------------------|--|------------------|
| Efectivo Generado por Operación |  | <b>63,910.95</b> |
|---------------------------------|--|------------------|

**CAMBIOS EN PARTIDAS OPERACIONALES**

|     |                                  |               |             |
|-----|----------------------------------|---------------|-------------|
| (+) | Disminución Clientes             | 178,498.97    |             |
| (-) | Aumento Deudores Varios          | -3,803.84     |             |
| (+) | Disminución Anticipo Proveedores | 21,542.48     |             |
| (-) | Aumento Préstamos Empleados      | -2,450.83     |             |
| (-) | Aumento Impuestos Anticipados    | -5,942.10     |             |
| (-) | Aumento Inventarios              | -1,061,754.60 |             |
| (+) | Aumento Proveedores              | 89,782.58     |             |
| (+) | Aumento Impuestos por Pagar      | 10,076.66     |             |
| (-) | Disminución Beneficios Sociales  | -5,509.81     |             |
| (+) | Aumento IESS por Pagar           | 1,849.01      |             |
| (+) | Aumento Anticipo Clientes        | 243,497.43    | -534,214.05 |

**FLUJO DE EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES  
DE OPERACIÓN**

|  |  |                    |
|--|--|--------------------|
|  |  | <b>-470,303.10</b> |
|--|--|--------------------|

**"CONSTRUCTORES Y ASOCIADOS  
CONDOVALINMO S. A."**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL  
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.011**

**1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

La compañía fue constituida en la República del Ecuador, ante el Notario Vigésimo Cuarto Doctor Sebastián Valdivieso Cueva del 06 de Agosto del 2007, siendo su objeto social dedicar a la creación, programación y desarrollo de toda clase de estudios, proyectos de ingeniería, arquitectura y prospecciones; a la contratación, construcción, explotación de obras, servicios, suministros públicos y privados, por cuenta ajena o propia, en cualquier de las formas admitidas en derecho inclusive toda clase de concesiones administrativas; los negocios inmobiliarios rústicos, urbanísticos de la edificación en todas las variedades, proyección y realización de planes generales o parciales de parcelaciones de bienes e inmuebles.

**Tributarlamente se Identifica con el RUC # 1792106680001**

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

A continuación se resumen Los principales principios y/o prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros en base a la acumulación de acuerdo a principios contables de aceptación general y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

**a) BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

La empresa mantiene sus registros contables en dólares, de acuerdo con las normas de contabilidad -NEC, emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las que son utilizadas obligatoriamente en la preparación y presentación de los Estados Financieros.

De conformidad a la Resolución N° 08.6.DSC.010 del 30 de noviembre del 2.008 de la Superintendencia de Compañías: ARTÍCULO SEXTO "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 2.009, hasta el 31 de diciembre del 2.010 y hasta el 31 de diciembre del 2.011, para las compañías y antes mencionados en los numerales 1) 2) y 3) del Artículo Primero de esta Resolución respectivamente."

En el caso de "**CONSTRUCTORES Y ASOCIADOS CONDOVALINMO S. A.**" hasta el 31 de diciembre del 2.011.

#### **b) ACTIVOS FIJOS**

Están presentados al costo histórico.

Las ganancias o pérdidas por ventas o retiros de los mismos y las reparaciones y/o mantenimiento se incluyen en los resultados del ejercicio que ocurren.

Las mejoras y renovaciones importantes son capitalizadas y los activos reemplazados, si los hay, son retirados (dados de baja en libros).

#### **c) DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS FIJOS**

La Depreciación de Activos Fijos es calculada sobre valores originales en base al método de línea recta, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, según el Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Art.20 numeral 6.

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| 1) Inmuebles (excepto terrenos)                  | 5% anual  |
| 2) Instalaciones, maquinarias, equipos y muebles | 10% anual |
| 3) Vehículos                                     | 20% anual |
| 4) Equipo de cómputo y software                  | 33% anual |

#### **d) INVENTARIOS**

Los inventarios están valorizados al costo promedio el cual no excede al valor de mercado.

**e) RECONOCIMIENTO DEL INGRESO**

El ingreso es reconocido, cuando los activos son vendidos, siendo esta la base del reconocimiento del principio de realización.

**f) PROVISIÓN IMPUESTO A LA RENTA**

La provisión para impuesto a la renta se debe calcular en aplicación a lo determinado en el reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno:

**LEY REFORMATORIA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA**

Art.92.- Sustitúyase el segundo inciso del Art.37 de la Ley de Régimen Tributario Interno por el siguiente:

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva y efectúen el correspondiente aumento de capital, el mismo que se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Según la disposición transitoria primera del Código Orgánica de la Producción, Comercio e Inversiones (RO351-5, 29-12-2010) El Impuesto a la Renta de Sociedades se aplicará de la siguiente manera: para el ejercicio económico 2011 el porcentaje sería del 24%, para el 2012 el 23% y a partir del 2013 se aplicará el 22%.

**g) PARTICIPACIÓN TRABAJADORES**

De conformidad con las disposiciones legales, la compañía debe pagar a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio, antes de aplicar la conciliación tributaria.

### NOTA 3 .- BANCOS

#### Incluye:

|                    |    |               |          |
|--------------------|----|---------------|----------|
| Cuentas Corrientes | a) | 1,317.91      |          |
| Cuenta Ahorro      | b) | <u>907.19</u> | 2,225.10 |

#### a) Cuentas Corrientes

##### Incluye:

| <u>Banco</u> | <u>Cta. Cte. #</u> | <u>Valor</u>  |
|--------------|--------------------|---------------|
| Produbanco   | 02005141938        | 1,007.81      |
| Rumiñahui    | 8016436304         | <u>310.10</u> |
|              |                    | 1,317.91      |

#### b) Cuenta Ahorro

##### Incluye:

| <u>Banco</u>         | <u>Cta. Ahorros #</u> | <u>Valor</u>  |
|----------------------|-----------------------|---------------|
| Mutualista Pichincha | 05233425-4            | <u>907.19</u> |
|                      |                       | 907.19        |

### NOTA 4 .- CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

#### Incluye:

|                 |                   |            |
|-----------------|-------------------|------------|
| Cientes Crédito | <u>713,179.00</u> | 713,179.00 |
|-----------------|-------------------|------------|

### NOTA 5 .- DEUDORES VARIOS

#### Incluye:

|                                   |                 |           |
|-----------------------------------|-----------------|-----------|
| Anticipo Proveedores              | 47,005.27       |           |
| Préstamos Empleados               | 2,450.83        |           |
| Inmobiliaria Fiorentina, Florinmo | <u>3,803.84</u> | 53,259.94 |

#### **NOTA 6 .- IMPUESTOS ANTICIPADOS**

**Incluye:**

|                              |                 |           |
|------------------------------|-----------------|-----------|
| Anticipo Impuesto a la Renta | 20,228.30       |           |
| IVA Crédito Tributario *     | <u>5,312.46</u> | 25,540.76 |

\* Saldo sin movimiento desde el año 2008

#### **NOTA 7 .- INVENTARIOS**

**Incluye:**

|            |    |                     |              |
|------------|----|---------------------|--------------|
| Inventario | a) | <u>1,069,274.35</u> | 1,069,274.35 |
|------------|----|---------------------|--------------|

**a) Inventario**

**Incluye:**

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Inventario de Bodega                | 15,086.80         |
| Inventario Departamentos Terminados | 662,865.01        |
| Obras en Curso                      | 194,278.37        |
| Inventario Terrenos                 | <u>197,044.17</u> |
|                                     | 1,069,274.35      |

#### **NOTA 8 .- ACTIVO FIJO**

**Incluye:**

**(VER ANEXO)**



**NOTA 8 .- ACTIVOS FIJOS**

| Cuentas                                     | SALDO AL<br>31-12-10 | AUMENTOS         | TRANSFERENCIAS     | BAJA<br>ACTIVOS | DEPRECIACIÓN<br>2.011 | SALDO AL<br>31-12-11 |
|---------------------------------------------|----------------------|------------------|--------------------|-----------------|-----------------------|----------------------|
| Terrenos                                    | 281,491.67           |                  | * -281,491.67      |                 |                       | -                    |
| Vehículos                                   | -                    | 83,330.00        | **                 |                 |                       | 83,330.00            |
| (-) Depreciación Acumulada<br>Activos Fijos | -                    |                  | -                  | -               | -4,764.07             | -4,764.07            |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>281,491.67</b>    | <b>83,330.00</b> | <b>-281,491.67</b> | <b>-</b>        | <b>-4,764.07</b>      | <b>78,565.93</b>     |

\* Se Transfiere el Terreno a Inventario

\*\* El valor De vehículos incluye el IVA

La Depreciación se calcula a la base imponible de vehículos

**NOTA 9 .- SOBREGIRO BANCARIO****Incluye:**

|                  |    |                 |          |
|------------------|----|-----------------|----------|
| Cuenta Corriente | a) | <u>1,380.92</u> | 1,380.92 |
|------------------|----|-----------------|----------|

**a) Cuenta Corriente****Incluye:**

| <u>Banco</u>       | <u>Cta. Cte. #</u> | <u>Valor</u>    |
|--------------------|--------------------|-----------------|
| Banco del Pacífico | 07252967           | <u>1,380.92</u> |
|                    |                    | 1,380.92        |

**NOTA 10 .- PRÉSTAMOS BANCARIOS C/P****Incluye:**

|                    |    |                   |            |
|--------------------|----|-------------------|------------|
| Banco del Pacífico | a) | <u>541,615.82</u> | 541,615.82 |
|--------------------|----|-------------------|------------|

**a) Banco del Pacífico****Incluye:**

| <u>N° de Operación</u> | <u>Interés</u> | <u>Fecha Vencim</u> | <u>Valor</u>    |
|------------------------|----------------|---------------------|-----------------|
| P-40033419             | 9,7612%        | 28-08-12            | 159,166.54      |
| P-40040807             | 5,00%          | 27-09-12            | 200,000.00      |
| P-40046214             | 9,7612%        | 23-07-13            | 97,503.84       |
| P-40048122             | 10,12%         | 07-10-13            | 76,144.94       |
| P-40047819             | 10,21%         | 04-11-13            | <u>8,800.50</u> |
|                        |                |                     | 541,615.82      |

**NOTA 11 .- PRÉSTAMOS POR PAGAR C/P****Incluye:**

|                   |                   |            |
|-------------------|-------------------|------------|
| Ing. Roberto Peña | <u>304,453.67</u> | 304,453.67 |
|-------------------|-------------------|------------|

## NOTA 12 .- PROVEEDORES

### Incluye:

|             |                  |           |
|-------------|------------------|-----------|
| Proveedores | <u>92,799.71</u> | 92,799.71 |
|-------------|------------------|-----------|

## NOTA 13 .- IMPUESTOS POR PAGAR

### Incluye:

|                             |    |              |           |
|-----------------------------|----|--------------|-----------|
| Impues a la Renta por Pagar |    | 19,073.05    |           |
| Retenciones en la Fuente    | a) | 2,370.64     |           |
| Retenciones del IVA         | b) | 3,789.96     |           |
| IVA por Pagar               | *  | <u>19.10</u> | 25,252.75 |

\* Saldo sin movimiento año 2.009

### a) Retenciones en la Fuente

#### Incluye:

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| En relación de dependencia | 665.81        |
| Honorarios Prof.           | 485.01        |
| Taransporte                | 26.42         |
| Seguros y Reaseguros       | 1.15          |
| Otras Retenciones 1%       | 249.40        |
| Otras Retenciones 2%       | <u>942.85</u> |
|                            | 2,370.64      |

### b) Retenciones del IVA

#### Incluye:

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Retención IVA 30%  | 27.86         |
| Retención IVA 70%  | 3,075.40      |
| Retención IVA 100% | <u>686.70</u> |
|                    | 3,789.96      |

**NOTA 14 .- BENEFICIOS SOCIALES****Incluye:**

|                                |                 |           |
|--------------------------------|-----------------|-----------|
| 15% Participación Trabajadores | 13,803.52       |           |
| Décimo Tercer Sueldo           | 823.02          |           |
| Décimo Cuarto Sueldo           | <u>1,170.42</u> | 15,796.96 |

**NOTA 15 .- IESS POR PAGAR****Incluye:**

|                          |               |          |
|--------------------------|---------------|----------|
| IESS por Pagar           | 2,895.45      |          |
| Préstamos Quirografarios | 61.39         |          |
| Fondos de Reserva        | <u>134.93</u> | 3,091.77 |

**NOTA 16 .- ANTICIPO CLIENTES****Incluye:**

|                     |                 |            |
|---------------------|-----------------|------------|
| Anticipo Clientes   | 279,647.04      |            |
| Desestimio Clientes | <u>2,406.39</u> | 282,053.43 |

**NOTA 17 .- PRÉSTAMOS BANCARIOS L/PLAZO****Incluye:**

|                    |    |                   |            |
|--------------------|----|-------------------|------------|
| Banco del Pacífico | a) | <u>172,263.57</u> | 172,263.57 |
|--------------------|----|-------------------|------------|

**a) Banco del Pacífico****Incluye:**

| <u>N° Operación</u> | <u>Interés</u> | <u>Fecha Venc.</u> | <u>Valor</u>    |
|---------------------|----------------|--------------------|-----------------|
| P-40046214          | 9,7612%        | 23-07-13           | 79,554.35       |
| P-40048122          | 10,12%         | 07-10-13           | 83,855.06       |
| P-40047819          | 10,21%         | 04-11-13           | <u>8,854.16</u> |
|                     |                |                    | 172,263.57      |

**NOTA 18.- PRÉSTAMOS POR PAGAR L/PLAZO****Incluye:**

|                           |                   |            |
|---------------------------|-------------------|------------|
| Préstamos Socios L/P      | 83,334.19         |            |
| Préstamos Socios Terrenos | <u>270,000.00</u> | 353,334.19 |

**NOTA 19 .- CAPITAL SOCIAL****Incluye:**

|                |    |                 |          |
|----------------|----|-----------------|----------|
| Capital Pagado | a) | <u>4,200.00</u> | 4,200.00 |
|----------------|----|-----------------|----------|

**a) Incluye:**

| <u>Accionistas</u>                        | <u>Porcentaje</u> | <u>Valor</u>  |
|-------------------------------------------|-------------------|---------------|
| Asesoría Empresarial Peña Ponce Pinto & A | 2.38%             | 100.00        |
| Borja Peña José Joaquín                   | 20.00%            | 840.00        |
| Peña Durini Ernesto Vicente               | 39.76%            | 1,670.00      |
| Pinto Alvornoz Gustavo Miguel             | 5.12%             | 215.00        |
| Salvador Olvera Delia Sonia               | 10.00%            | 420.00        |
| Velasco Ponce José Ricardo                | 4.76%             | 200.00        |
| Villagomez Cortez Carlos Anibal           | 10.00%            | 420.00        |
| Vinueza Negrete Rosario Consuelo          | <u>7.98%</u>      | <u>335.00</u> |
|                                           | 100.00%           | 4,200.00      |

**NOTA 20 .- RESULTADO EJERCICIO ANTERIOR****Incluye:**

|                              |                  |           |
|------------------------------|------------------|-----------|
| Resultado Ejercicio Anterior | <u>86,655.41</u> | 86,655.41 |
|------------------------------|------------------|-----------|

## NOTA 21 .- RESULTADO DEL EJERCICIO

### Incluye:

|                                                                            |                  |                         |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|
| Utilidad antes del 15% Participación<br>Trabajadores e Impuesto a la Renta | 92,023.45        |                         |
| (-) 15% Participación Trabajadores                                         | 13,803.52        |                         |
| (-) 24% Impuesto a la Renta                                                | <u>19,073.05</u> |                         |
| <b>Utilidad Neta 2011</b>                                                  |                  | <b><u>59,146.88</u></b> |

## NOTA 22.- RESERVA LEGAL

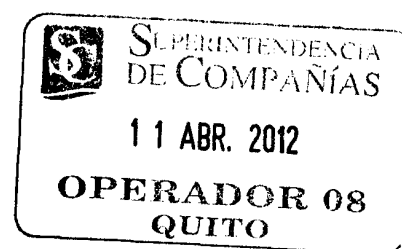
De conformidad con la Ley de Compañías, Art. 297, de la utilidad neta anual debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la Reserva Legal hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del Capital Suscrito

Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

## NOTA 23 .- EVENTOS SUBSECUENTES

### Incluye:

Entre el 31 de Diciembre de 2011 y la fecha de elaboración de este informe 02 de Marzo 2012 no han ocurrido eventos que en la opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros.





**EGAS DAZA & ASOCIADOS C. LTDA.**

ASESORES EMPRESARIALES

REG. FIRMA AUDITORA N°. 053  
REG. FIRMA CONTADORES N°. 042

Quito, 05 de Marzo de 2012.

Señores:

**CONSTRUCTORES Y ASOCIADOS CONDOVALINMO S.A.**

Ciudad.-

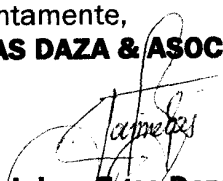
Att. : Ing. Roberto Peña Durini

**GERENTE GENERAL**

Por medio de la presente, hago llegar a usted 2 originales del Informe de Auditoría del Ejercicio 2011, uno para la Administración de la Empresa y otro para su respectiva entrega a la Superintendencia de Compañías.

Atentamente,

**EGAS DAZA & ASOCIADOS**

  
**Lic. Jalme Egas Daza**  
**GERENTE DE AUDITORIA**

