

MAFEREAL ESTATE DEL ECUADOR S. A.

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**



**SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS**

26 JUL. 2012

**OPERADOR 2
QUITO**

José E. Salvador S.

Contador Público Autorizado

SALVADOR & ASOCIADOS S.C.

MAFEREAL ESTATE DEL ECUADOR S. A.

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

CONTENIDO

	PAGINA
OPINIÓN	1 - 2
ESTADOS FINANCIEROS:	
Balance General	3
Estado de Resultados	4
Estado de Evolución del Patrimonio	5
Estado de Flujo de Fondos en Efectivo	6
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	7 - 11

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A los Señores Accionistas de:
MAFEREAL ESTATE DEL ECUADOR S. A.**

Informe sobre los Estados Financieros:

He examinado los estados financieros de **MAFEREAL ESTATE DEL ECUADOR S. A.** al 31 de diciembre del 2011 que se acompañan y que comprenden: El balance General y los Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio, y de Flujo de Efectivo, por el año terminado a esa fecha, así como un resumen de las políticas contables más significativas y otras notas explicativas. La información relacionada con el Balance al 31 de Diciembre del 2010 no ha sido sometida al examen de auditores externos (La Compañía, no tenía obligación legal) y, por lo tanto, se presenta solo para fines comparativos.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los Estados Financieros:

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación de dichos estados financieros, en concordancia con la Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno que es pertinente a la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de forma que éstos no contengan errores importantes causados por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y de las estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor Externo:

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros, en base de procedimientos de auditoría, que fueron efectuados de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, las misma que requieren el cumplimiento de requisitos éticos, y la planificación y ejecución de esos procedimientos, para lograr certeza razonable de que los estados financieros están exentos de distorsiones importantes.

Una auditoría también comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los saldos y revelaciones contenidas en los estados financieros. Dichos procedimientos dependen del juicio del Auditor, e incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros puedan contener distorsiones importantes debido a fraude o error. Al efectuar la evaluación del riesgo, el Auditor toma en consideración el Control Interno de la Compañía que es relevante para la preparación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría apropiados en la circunstancias, aunque no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del mismo. Una auditoría incluye también la evaluación de que los principios de contabilidad observados son

apropiados y que las estimaciones contables se ajustan a los principios de equidad y razonabilidad, así como también incluye la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada y proporciona una base para expresar mi opinión.

Opinión:

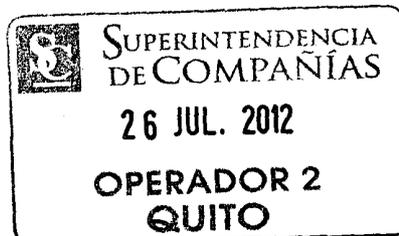
En mi opinión, excepto por lo que se expone en el párrafo siguiente, y por los ajustes que pudieran generarse, de darse lugar y al resolverse la contingencia allí expuesta, los estados financieros que se mencionan en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de MAFEREAL ESTATE DEL ECUADOR S. A., al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones y el flujo de sus fondos en efectivo por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y con Regulaciones Vigentes.

Conforme se explica en la nota 8, Contingencias, la Compañía ha pagado anticipos por cuenta de gastos de gestión y honorarios, relacionados con el desarrollo de propiedades, sin determinar la naturaleza y el destino del proyecto en cuestión. Dichos pagos, que representan una cantidad significativa, no cuentan con los documentos de respaldo y de contratación que permitan definir su naturaleza y destino, y corren el riesgo de convertirse en pérdidas potenciales de los recursos representados por esos anticipos.

Mi opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de **MAFEREAL ESTATE DEL ECUADOR S. A.** correspondiente al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2011, que es requerida por disposiciones legales vigentes, se presenta por separado.

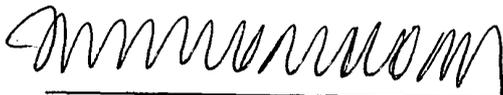
Quito, Mayo 23 del 2012


C.P.A. José E. Salvador S.
Contador Público Autorizado
Lic. Prof. N° 1411 F.N.C.E.
Reg. Auditor Externo Num. SC RNAE No.294



	NOTAS	Ejercicio terminado 31 Dic. 201
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Caja y Bancos	3	13.855,8
Cuentas por Cobrar:		
Cuentas por Cobrar	4	676,8
Pagos Anticipados		
Impuestos anticipados	5	21.463,8
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES		35.996,5
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedad Planta y Equipo		
Terrenos		3.600.000,0
Otros Activos		
Gastos de constitucion- neto		1.171,4
Pagos anticipados		
Gestion de proyectos	8	600.000,0
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		601.171,4
TOTAL DE ACTIVOS		4.201.171,4
		4.237.167,9

Por ~~MAFERAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.~~


Gerente - Representante Legal

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

MAFERAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

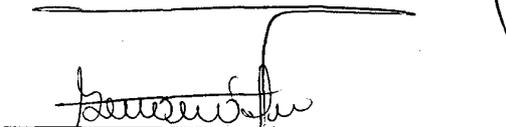
ESTADO DE RESULTADOS

(Expresado en USD. dólares)

	NOTA	31 Dic. 2011	31 Dic. 2010
INGRESOS			
Ingresos Operacionales		-15.000,00	0,00
GASTOS DE OPERACION			
Gastos de Administración:			
Asesorías		11.720,00	23.310,00
Consultorías		0,00	3.200,00
Impuestos y contribuciones		3.764,49	39.657,65
Varios gastos		1.648,35	610,07
Asesorías		12.167,66	0,00
Aporte al IESS		454,08	0,00
Gastos Financieros:			
intereses y servicios Bancarios		3.071,37	111,71
		<u>32.825,95</u>	<u>66.777,72</u>
PERDIDA EN OPERACION		17.825,95	66.777,72
OTROS INGRESOS		-3,85	51,29
OTROS EGRESOS		15.632,14	0,00
PERDIDA DEL EJERCICIO		<u>33.454,24</u>	<u>66.726,43</u>

POR MAFERAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.:


 Gerente Representante Legal


 Contador

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS FORMAN PARTE
 DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

ES

DESCRIPCION

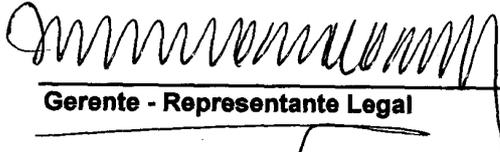
SALDOS AL 31 DE DIC. DE 2010

Aumento de Capital

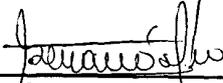
Perdida del Ejercicio 2011

SALDOS AL 31 DE DIC. DE 2011

~~Por MAFERAL ESTATE DEL ECUADOR~~



Gerente - Representante Legal



Contador

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

MAFERAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

ESTADO DE FLUJO DE FONDOS EN EFECTIVO

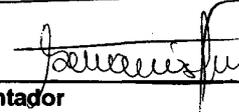
Del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2011

(Expresado en USD. dólares)

	FONDOS EN EFECTIVO		
	Aumentan	Disminuyen	NETO
FLUJO DE FONDOS DE OPERACIONES:			
Perdida del Ejercicio			-33.454,24
Movimientos que no requieren de Fondos en Efectivo:			
Amortizaciones gastos de constitucion		292,86	
a) Variaciones en Resultados por Capital de trabajo			
Aumento de los activos		17.986,22	
Disminucion de los activos	7.740,59		
Aumento de los pasivos		4.611,63	
Disminucion de los pasivos	19.003,15		
	<u>26.743,74</u>	<u>22.890,71</u>	<u>3.853,03</u>
Disminucion neta de los fondos en efectivo			-29.601,21
FLUJO DE FONDOS DE FINANCIAMIENTO			
Gastos de gestión de proyectos		600.000,00	
Préstamos por pagar accionistas		2.961.500,00	
Aumento del capital social	3.602.500,00		
	<u>3.602.500,00</u>	<u>3.561.500,00</u>	<u>41.000,00</u>
FONDOS NETOS EN EF. ORIGINADOS EN EL EJERCICIO			11.398,79
Fondos disponibles al iniciar el ejercicio económico			<u>2.457,04</u>
Fondos disponibles al terminar el ejercicio económico			<u>13.855,83</u>

POR MAFERAL ESTATE S.A.:


 Gerente - Representante Legal


 Contador

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS
 FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

VER NOTA 7 - CONCILIACIÓN DE LOS FONDOS EN EFECTIVO
 PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

MAFEREAL ESTATE DEL ECUADOR S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO**

El 31 de Diciembre de 2011

(Cantidades expresadas en USD. dólares)

NOTA 1 - IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA:

MAFEREAL ESTATE DEL ECUADOR S. A., es una Compañía establecida al amparo de las leyes del Ecuador, desde el 28 de Febrero del 2008. Su objeto social es el siguiente:

- 1) Importación, exportación y comercialización de todo tipo de bienes muebles e inmuebles de lícito comercio, sean materias primas o bienes terminados tales como bienes industriales, textiles, plásticos, productos gráficos, entre otros.
- 2) Inmuebles: Compra, venta, corretaje, administración, permuta, explotación, agenciamiento, arrendamiento, anticresis, de bienes inmuebles urbanos y rurales.
- 3) Servicios de asesoría, representación, administración y mercadeo.
 - Podrá prestar servicios de representación, asesoría en los campos jurídicos, económicos, inmobiliarios y financieros, investigaciones de mercadeo y comercialización interna.
 - Brindar asesoramiento técnico-administrativo a toda clase de empresas y administrar empresas.
 - Actuar como comisionista, intermediaria, mandataria, mandante, agente y representante de personas naturales y/o jurídicas como empresas comerciales, agropecuarias, industriales, agroindustriales, nacionales, internacionales relacionadas con su objeto social.
 - Control de calidad de servicios, diseño y aplicación de estrategias.
 - Servicios de capacitación y seminarios.
- 4) Construcciones:
 - Importación, exportación, compra, venta distribución, comercialización y elaboración de todo tipo de materiales de construcción de cualquier clase y naturaleza.
 - Diseño, construcción, planificación, supervisión y fiscalización de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, centros comerciales, residenciales, condominios e industriales y de cualquier clase de obras arquitectónicas, de ingeniería, de viabilidad, electromecánicas, puertos, represas, centrales hidroeléctricas, aeropuertos, fabricas, metal mecánicas.
 - Para cumplir esta finalidad podrá importar, comprar, arrendar o subarrendar maquinaria liviana y pesada para la construcción.

- Comercializar sus propios proyectos como los de terceros.
- Planificación, realización y fiscalización de decoraciones de interiores y exteriores.
- Elaboración, arriendo, subarriendo de equipos metálicos auxiliares de construcción.

5) En general la Compañía podrá realizar toda clase de actos, contratos, operaciones permitidos por las leyes ecuatorianas que sean acordes a su objeto social y necesario para su cumplimiento. Para el cumplimiento de su objeto la Compañía podrá intervenir como socio o accionista en la formación de toda clase de sociedades, aportar capitales a las mismas o adquirir, tener o poseer acciones, obligaciones o participaciones de otras compañías constituidas y/o por constituirse.

RESTRICCIONES AL OBJETO SOCIAL.- La Compañía no podrá dedicarse a la intermediación financiera.

CAPITAL SOCIAL:

El capital suscrito originalmente por la Compañía es de US\$ 5.000,00., dividido en 5000 acciones nominativas, ordinarias e indivisibles de US\$ 1,00 cada una.

El 15 de marzo del 2011 se dio lugar al aumento del capital en US\$ 3.600.000,00 siendo el Capital actual US\$ 3.605.000,00 constituido por 3.605.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1.00 cada una.

La duración de la Compañía es de 50 años desde el 27 de marzo del 2008.

NOTA 2 - PRINCIPALES PRÁCTICAS Y POLÍTICAS CONTABLES:

a) Preparación de los Estados Financieros:

La Compañía prepara sus estados financieros sobre bases de acumulación de los costos históricos vigentes al momento en que ocurren las transacciones. Los estados financieros, que se extraen de sus registros contables llevados en un sistema computarizado, se presentan en US\$ Dólares, en concordancia con regulaciones actuales.

Dichas cuentas se han preparado, hasta el 31 de Diciembre del 2011, de acuerdo con los principios y criterios contables vigentes en el Ecuador (NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD- NEC- Y DISPOSICIONES FISCALES VIGENTES). En observancia de las resoluciones de la SUPERINTENDENCIA DE COMPANIAS DEL ECUADOR (Reglamento para la aplicación de las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA – Octubre 11 de 2011 – Y DE OTRAS REGULACIONES ANTERIORES), la Compañía ha decidido la adopción de las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA - NIIF, practica que se aplicara desde el 1 de enero del 2012.

Cada ejercicio económico concuerda con el año calendario.

e) Participación de los trabajadores en las utilidades:

En cumplimiento con las disposiciones legales vigentes (Código de Trabajo), la Compañía reconoce una participación del 15% de sus Utilidades Netas anuales

para sus trabajadores y empleados, antes de la estimación del Impuesto a la Renta, la misma que se registra como una provisión con cargo a los resultados del ejercicio corriente.

f) Impuesto a la Renta:

En concordancia con la disposición pertinente de la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva de la Compañía (después de la asignación de la participación para empleados y trabajadores) está gravada con una tasa del 24%, en caso de ser distribuida, y del 14% en el caso de ser asignada para reinversión. La misma que sirve para la compra de maquinaria nueva o equipos nuevos para su actividad productiva, según reforma Art. 37 LRTI. Dicho impuesto se registra como una provisión, con cargo a las utilidades del ejercicio corriente.

g) Reserva Legal:

La Ley de Compañías exige que las Sociedades Anónimas transfieran a Reserva Legal, de las utilidades líquidas de cada ejercicio económico, un porcentaje no menor del 10% de las mismas, hasta que ésta represente, por lo menos, el 50% del Capital Social Pagado. La reserva puede ser capitalizada o utilizada para cubrir pérdidas en operaciones. Dicha reserva debe ser reintegrada, si después de constituirse, resulta disminuida por cualquier causa.

Se detalla a continuación los pormenores de cada grupo importante de cuentas de los Estados Financieros en la siguiente forma:

	Años Terminados en:	
	31 Dic. 2011	31 Dic. 2010
NOTA 3 - CAJA Y BANCOS		
Produbanco	13.834,79	2.439,77
Promerica	21,04	17,27
	<u>13.855,83</u>	<u>2.457,04</u>

	Años Terminados en:	
	31 Dic. 2011	31 Dic. 2010
NOTA 4 - CUENTAS POR COBRAR		
Anticipo IM	676,80	0,00
Dr. Cesar Molina	0,00	674,24
Barrera Molina	0,00	7.384,36
Dr. Diego Romero	0,00	65,93
	<u>676,80</u>	<u>8.124,53</u>

	Años Terminados en:	
	31 Dic. 2011	31 Dic. 2010
NOTA 5 - PAGOS ANTICIPADOS		
C. Tributario de IVA	5.083,88	0,00
IVA en compras	165,00	3.184,80
Retenciones Fuente de IVA	420,00	0,00
Retenciones Fuente de renta	1.200,08	0,00
Anticipo Impuesto a la renta	14.594,92	0,00
	<u>21.463,88</u>	<u>3.184,80</u>

	Años Terminados en:	
	31 Dic. 2011	31 Dic. 2010
NOTA 6 - PRESTAMOS POR PAGAR		
Yambal del Ecuador S.A.	625.000,00	
Accionistas - Anticipo p/Terreno	87.829,71	3.674.329,71
	<u>712.829,71</u>	<u>3.674.329,71</u>

	Años Terminados en:	
	31 Dic. 2011	31 Dic. 2010
NOTA 7 - CAPITAL Y RESERVAS		
Capital Social Pagado	3.605.000,00	2.500,00
Número de acciones (nominat. y ordinarias)	3.605.000	2.500
VALOR NOMINAL POR ACCIÓN	1,00	1,00
Resultados Acumulados Netos	-100.292,39	-66.838,15
Valor Asignable a Cada Acción	-0,03	-26,74
Capital más Reservas - Neto	3.504.707,61	-64.338,15
Valor Asignable a Cada Acción	0,97	-25,74

VER ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

NOTA 8 – CONTINGENCIAS

A) PAGOS ANTICIPADOS – GESTIÓN DE PROYECTOS

En procura de gestionar la compra – venta de propiedades, y por decisión de la Junta General de Accionistas, la Administración ha debido entregar fondos en efectivo a los Agentes que deben encargarse de la adquisición de nuevas propiedades. Por razones de agilizar los procedimientos pertinentes, la Administración ha entregado dichos fondos solamente con respaldo de Firmas de los Agentes, sin haber obtenido otros documentos de respaldo de deuda, o de contratación de la gestión de adquisición.

En el caso de que la entrega de fondos resulte inefectiva, en circunstancias que la gestión de los agentes resulte infructuosa, dicha entrega de fondos deberá ser tratada como una pérdida, y cargada a resultados, en ejercicios futuros.

B) SITUACIÓN TRIBUTARIA:

En concordancia con las disposiciones fiscales vigentes, el Servicio de Rentas Internas mantiene el derecho de fiscalizar las declaraciones de impuestos de la Compañía por los tres años anteriores (2011 – 2010 – 2009).

En el caso de que la autoridad Tributaria determine el cobro de impuestos adicionales a los declarados por la Compañía, dichos impuestos afectarán los resultados acumulados y las reservas patrimoniales de la misma.

**NOTA 9 - CONCILIACIÓN DEL FLUJO DE FONDOS EN EFECTIVO ORIGINADO
EN OPERACIONES**

	FONDOS EN EFECTIVO		
	Aumentan	Disminuyen	Neto
Ingresos Operacionales	14.208,70		
Asesorias		19.536,19	
Impuestos y contribuciones		3.764,49	
Varios gastos		1.648,35	
Aporte al IESS		454,08	
Intereses y servicios Bancarios		3.071,37	
Otros ingresos	3,85		
Otros egresos		15.339,28	
FONDOS NETOS ORIGINADOS POR OPERACIONES	14.212,55	43.813,76	-29.601,21

NOTA 10 – EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 2 de enero de 2012 y la fecha de preparación de los estados financieros, no se han producido otros eventos que, a criterio de la Administración de MAFEREAL ESTATE DE CUADOR S. A. afecten o produzcan cambios en la presentación de los mismos, además de los revelados en los propios estados financieros y en sus notas aclaratorias.

Conforme se expone en la NOTA 2, PRINCIPALES PRÁCTICAS Y POLÍTICAS CONTABLES, la Empresa deberá adoptar la preparación de sus estados financieros en concordancia con LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, en cumplimiento de los requerimientos emitidos a este respecto, por la SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DEL ECUADOR.