GOLD

PMJ Arquitectos Cia. Ltda.

Informe de los Auditores Independientes

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre de 2011 y 2010

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
05 JUN. 2012
OPERADOR 10
QUITO

PMJ Arquitectos Cia. Ltda.

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre de 2011 y 2010

Índice

Informe de los Auditores Externos Independientes 2

Estados Financieros Auditados

Balances Generales 4
Estados de Resultados 5
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas 6
Estados de Flujos de Efectivo 7
Notas a los Estados Financieros 9

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
05 JUN. 2012
OPERADOR 10
QUITO

Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Socios de PMJ Arquitectos Cìa. Ltda.:

1. Hemos auditado el balance general adjunto, de PMJ Arquitectos Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados, de resultados, cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros del año 2010 fueron auditados por otros auditores quienes emitieron una opinión sin salvedades el 5 de abril del 2011.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros.

2. La Administración de PMJ Arquitectos Cía. Ltda. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad. 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, que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría. Excepto por lo mencionado en los párrafos 4 y 5, nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por 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 sus estados financieros 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 Administración 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.

Limitaciones al Alcance

4. Debido a que nuestra contratación como auditores externos se realizó también, no participamos en el conteo físico de inventarios efectuado por la Compañía al 31 de diciembre de 2011. Los registros contables de la Compañía no permiten la aplicación de otros procedimientos de auditoría, que permitan satisfacernos de la existencia y valuación de los inventarios a esa fecha.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
05 JUN. 2012
OPERADOR 10
QUITO

Dirección: Av. Eloy Alfaro N29-143 e Inglaterra Edificio Salazar Barba, Piso 4, Ofc. 4C
Telefax: (593) 2222844 Celular: 099724284 / 084 049 219 Quito - Ecuador

5. No ha sido puesta a nuestra disposición la documentación suficiente y competente que soporte los Aportes para Futuras Capitalizaciones que se muestran en el balance general adjunto y que al 31 de diciembre del 2011 ascienden a USD 127,140, y otras cuentas por cobrar por USD 160,532 Debido a esta situación no es posible determinar si existen ajustes o revelaciones que daban incluirse en los estados financieros adjuntos.

Opinión Calificada

6. En nuestra opinión, excepto por los efectos de los ajustes, si los hay, que habrían sido considerados como necesarios, si no hubieran existido las limitaciones en el alcance de nuestro trabajo descritas en los párrafos 4 y 5, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de PMJ Arquitectos Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Otros Requisitos Legales y Regulatorios

7. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de PMJ Arquitectos Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2011 requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Párrafo de Énfasis

8. Sin calificar la opinión hacemos referencia a la información revelada en *la Nota 7 y 15*, que se presenta para propósito de análisis adicional., correspondiente a la Asociación en Cuentas de Participación Parque de Granados Dos, la misma que al 31 de diciembre de 2011 se encuentra en una fase pre-operacional, hasta el momento no ha llegado al punto de equilibrio el proyecto inmobiliario, este informe debe leerse considerando esta circunstancia.

SC – RNAE No. 734

Paul Vergara– Socio
RNC No. 25927

13 de Abril del 2012
Quito - Ecuador

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
05 JUN. 2012
OPERADOR 10
QUITO

Dirección: Av. Eloy Alfaro N29-143 e Inglaterra Edificio Salazar Barba, Piso 4, Ofc. 4C
Telefax: (593) 2222844 Celular: 099724284 / 084 049 219 Quito - Ecuador

PMJ Arquitectos Cia. Ltda.

Balances Generales

	31 de Diciembre de	
	2011	2010
Activos	*(US Dólares)*	
Activos Corrientes:		
Caja y Bancos *(Nota 3)*	$ **7,209**	$ 55,283
Cuentas y Documentos por Cobrar *(Nota 4)*	**313,375**	178,046
Inventarios *(Nota 5)*	**48,223**	36,175
Activos Fijos Disponible para la Venta	**7,136**	-
Total Activos Corrientes	**375,943**	269,504
Propiedades, y Equipos, Neto *(Nota 6)*	**58,952**	78,207
Otros Activos Inversión en Participaciones *(Nota 7 y 15)*	**215,677**	1,417,015
Total Activos	$ **650,572**	$ 1,764,726
Pasivos y Patrimonio de los Accionistas		
Pasivos Corrientes:		
Sobregiros Bancarios	**15,308**	29,072
Prestamos Porción Corto Plazo *(Nota 10)*	**55,881**	500,328
Cuentas y Documentos por Pagar *(Nota 8)*	**324,785**	210,844
Pasivos Acumulados *(Nota 9)*	**5,389**	9,950
Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta *(Nota 11)*	**538**	14,145
Total Pasivos Corrientes	**401,901**	764,339
Prestamos – Porción Largo Plazo *(Nota 10)*	**-**	161,122
Anticipos de Clientes	**16,801**	532,796
Patrimonio de los Accionistas:		
Capital Suscrito Pagado *(Nota 12)*	**30,400**	30,400
Aportes para Futura Capitalización	**127,140**	127,140
Reserva por Valuación *(Nota 13)*	**1,800**	120,677
Resultados Acumulados	**72,530**	28,252
Total Patrimonio de los Accionistas	**231,870**	306,469
Total Pasivos y Patrimonio de los Accionistas	$ **650,572**	$ 1,764,726

Arq. Pedro Moreno
Gerente General

Sr. Carlos Flores
Contador General

Véanse las notas adjuntas.

PMJ Arquitectos Cia. Ltda.

Estados de Resultados

	Años Terminados el 31 de Diciembre de	
	2011	2010
	(US Dólares)	
Ingresos Operacionales :	**$**	$
Ventas	**2,527,796**	1,191,142
Costo de Ventas	**(2,199,518)**	(921,469)
Utilidad Bruta	**328,278**	269,673
Gastos Operacionales :		
Gastos de Administración	**(171,952)**	(155,547)
Gastos Generales	**(208,076)**	(41,398)
	(380,028)	(196,945)
(Pérdida) / Utilidad en Operaciones	**(51,750)**	72,728
Otros Ingresos (Gastos):		
Gastos Financieros	**(15,231)**	(35,525)
Otros – neto	**6,817**	5,058
	(8,414)	(30,467)
(Pérdida) / Utilidad Antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta	**(60,164)**	42,261
Participación Trabajadores *(Nota 11)*	**-**	(6,339)
Impuesto a la Renta *(Nota 11)*	**(15,908)**	(9,265)
Utilidad / Pérdida Neta del Año	**$ (76,072)**	$ 26,657

Arq. Pedro Moreno
Gerente General

Sr. Carlos Flores
Contador General

Véanse las notas adjuntas

PMJ Arquitectos Cia. Ltda.

Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

	Capital Social	Aportes Futuras Capitalizaciones	Reserva por Valuación	Resultados Acumulados	Total
			(US Dólares)		
Saldos al 31 de Diciembre 2009	$ 30,400	$ 327,712	$ -	$ 1,595	$ 359,707
Devolución aporte futura capitalización	-	(200,572)	-	-	(200,572)
Avalúo bien inmueble	-	-	120,677	-	120,677
Utilidad neta del año	-	-	-	26,657	26,657
Saldos al 31 de Diciembre 2010	**30,400**	**127,140**	**120,677**	**28,252**	**306,469**
Reclasificaciones	-	-	**(118,877)**	**118,877**	**-**
Ajustes	-	-	-	**1,473**	**1,473**
Pérdida neta del año	-	-	**-**	**(76,072)**	**(76,072)**
Saldos al 31 de Diciembre 2011	**$ 30,400**	**127,140**	**$ 1,800**	**$ 72,530**	**$ 231,870**

Arq. Pedro Moreno
Gerente General

Sr. Carlos Flores
Contador General

Véase Notas adjuntas

PMJ Arquitectos Cia. Ltda.

Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el 31 de Diciembre de	
	2010	**2009**
	(US Dólares)	
Flujos de efectivo en las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	**$ 850,874**	$ 1,159,377
Efectivo pagado a proveedores, empleado y otros	**(271,366)**	(866,168)
Otras actividades de operación		(34,313)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	**579,508**	258,896
Flujos de efectivo en las actividades de inversión:		
Efectivo utilizado en compra activos fijos	**(9,722)**	(518,377)
Efectivo neto (usado) por actividades de inversión	**(9,722)**	(528,377)
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:		
Obligaciones bancarias y de terceros, netas	**617,810**	490,522
Devolución aportes socios		(200,573)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	**617,810**	289,949
(Disminución) / Aumento neto de caja y bancos	**(48,074)**	30,468
Caja y bancos al inicio del año, neto de sobregiros	**55,283**	24,815
Caja y bancos al final del año, neto de sobregiros	**$ 7,209**	$ 55,283

Arq. Pedro Moreno
Gerente General

Sr. Carlos Flores
Contador General

Véanse las notas adjuntas.

PMJ Arquitectos Cia. Ltda.

Estados de Flujos de Efectivo

Conciliación entre la utilidad neta y el flujo de efectivo provisto por las actividades de operación

	Años terminados el 31 de Diciembre de	
	2011	**2010**
	(US Dólares)	
(Pérdida) / Utilidad Neta del Ejercicio	**$ (76,072)**	$ 26,657
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación y Amortización	**21,841**	7,705
Provisión Incobrables	**-**	1,728
Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta	**15,908**	14,145
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Aumento en cuentas por cobrar	**(150,699)**	(15,363)
Disminución en otras cuentas por cobrar	**1,201,338**	12,794
Aumento en inventarios	**(12,048)**	(36,175)
Disminución pagos anticipados y otros activos	**-**	10,787
Disminución (Aumento) en cuentas por pagar	**(420,760)**	236,618
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	**$ 579,508**	$ 258,896

Arq. Pedro Moreno
Gerente General

Sr. Carlos Flores
Contador General

PMJ Arquitectos Cia. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

1. Operaciones

PMJ ARQUITECTOS CIA. LTDA. Se constituyó mediante escritura pública de fecha 9 de junio del 2008 la cual fue aprobada mediante Resolución No. 08.Q.I.J.001989 expedida por la Superintendencia de Compañías e inscrita en el Registro Mercantil No. 2021, tomo 139 el 14 de abril del 2008

El objeto de la compañía es realizar actividades de arquitectura, diseño y construcción en todas sus fases, así como la prestación de servicios de diseño, decoración, elaboración de proyectos, instalación, calibración, mantenimiento, traslado, ensamblaje, montaje y desmontaje de toda clase de mobiliario, artículos de decoración y equipos.

En el año 2011 el gobierno plantea una serie de incentivos fiscales y no fiscales para el sector productivo a través de la creación del Código de la Producción el cual está ligado intrínsecamente con nuevas reformas tributarias cuyas principales reformas es la reducción progresiva del impuesto a la renta un punto porcentual cada año, en los próximos tres años, de tal manera que el impuesto a la renta baje de 25% a 22% ; así también la exoneración del pago del anticipo del impuesto a la renta, en nuevas inversiones pero sólo en sectores de alimentos frescos, elaborados; cadena forestal y agroforestal; metalmecánica, petroquímica, farmacéutica, turismo, energías renovables, servicio logístico, biotecnología, software y los sectores estratégicos del gobierno.

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros de la Compañía se presentan en dólares americanos, moneda de uso oficial en la República del Ecuador.

Los estados financieros adjuntos, son preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad, las cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos, que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

Las normas ecuatorianas de contabilidad, requieren que los estados financieros incluyan los siguientes asuntos, los cuales son requeridos por las normas internacionales de información financiera, como sigue:

- El registro de un activo o pasivo por el impuesto a la renta diferido, sobre las diferencias temporales entre los importes de activos y pasivos consignados en la declaración del impuesto a la renta y aquellos importes establecidos por las normas contables.

2. Políticas Contables Significativas *(Continuación)*

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE), son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), promulgadas en años anteriores de las que se derivan; sin embargo, no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas recientes introducidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como no todas las (NIIF) han sido adoptadas por la FNCE. En tal virtud y en congruencia con la tendencia mundial, La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006 estableció que a partir del 1 de enero de 2009 las NIIF proveerán de forma obligatoria para las entidades sujetas a su control, lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.

La Compañía debido a sus características de monto de activos, se ubica en el tercer grupo, es decir que deberá aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del 1 de enero de 2012 y como año de transición el 1 de enero de 2011.

Con fecha 5 de Noviembre de 2010, la Superintendencia de Compañías acogió la clasificación de PYMES y resolvió calificar como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- Activos Totales inferiores a cuatro millones de dólares
- Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a cinco millones de dólares y,
- Tengan menos de 200 trabajadores.

De acuerdo a la Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01, la Superintendencia de Compañías dispuso que las compañías que cumplan con las condiciones de PYMES aplicarán la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, a partir de 1 de Enero de 2012,.

El cronograma de actividades deberá ser remitido a la Superintendencia de Compañías hasta el 31 de Mayo de 2011 y hasta el 30 de Noviembre de 2011 la conciliación del patrimonio neto al inicio del periodo de transición.

Caja y Bancos

Caja y bancos están definidos como efectivo y depósitos en bancos, fácilmente convertibles en montos conocidos de caja, con riesgo insignificante de cambios en el valor.

2. Políticas Contables Significativas *(Continuación)*

Cuentas y Documentos por Cobrar

Representan principalmente valores por cobrar a sus clientes con vencimiento de hasta 90 días. La provisión para cuentas incobrables se determina a razón de la evaluación individual de cada cliente.

Inventarios

Los inventarios de la Compañía, constituyen herramientas y materiales para la construcción, están registrados al costo promedio de adquisición, el mismo que no excede el valor de mercado.

Obras en Proceso

Representan los desembolsos realizados en las construcciones de Proyectos ejecutados por la entidad, hasta que el proyecto se encuentre terminado en su totalidad. Las normas ecuatorianas de contabilidad permiten el reconocimiento de ingresos y gastos de acuerdo con el método de obra terminada.

Propiedades, y Equipos

Están registrados al costo de adquisición y/o al costo revalorizado el cual no supera su valor de mercado. El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada considerando un porcentaje de rescate en base a los siguientes porcentajes anuales:

Vehículos	20.00 %
Equipos de Oficina	10.00 %
Muebles y enseres	10.00 %
Equipos de Computo	33.33%
Maquinaria de Construcción	10.00 %

El gasto por depreciación de los activos depreciables se registra en los resultados del año.

Cuentas y Documentos por Pagar

Las cuentas por pagar por compras de bienes y servicios tienen un plazo de hasta 30 días, son registradas al costo, el cual es razonable, considerando que serán pagadas en el futuro por los bienes y servicios recibidos.

2. Políticas Contables Significativas *(Continuación)*

Pasivos Acumulados

Los pasivos acumulados están reconocidos de acuerdo a al disposiciones legales vigentes y establecidas en el Código de Trabajo e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y se contabilizan de acuerdo con la base del devengado.

Participación de Trabajadores

De acuerdo con el Código del Trabajo del Ecuador, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de las utilidades antes de impuesto a la renta, calculada sobre la base de la utilidad contable del periodo. Este beneficio se registra como gasto del período en que se devenga.

Impuesto a la Renta

La provisión para impuesto a la renta del año 2011 y 2010 está constituida a la tasa del 24%. y 25% respectivamente

La provisión está constituida sobre la base imponible determinada en la *Nota 11.* Este tributo es registrado como gasto del período en que se devenga.

Obligaciones Financieras.

Las obligaciones financieras, están registradas al costo, considerando que fueron recibidas e incluyen los cargos asociados con la adquisición de estas obligaciones. Las garantías entregadas se encuentran adecuadamente reveladas.

Reconocimiento del Ingreso y Costos y Gastos

El ingreso es reconocido cuando los bienes inmuebles son vendidos siendo esta la base de medición del principio de realización.

Los costos de obra se reconocen de acuerdo con el método de obra terminada y gastos se registran de acuerdo con el principio del devengado.

2. Políticas Contables Significativas *(Continuación)*

Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria no menor del 10% de la utilidad líquida anual para la constitución de la reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas.

Pérdidas Acumuladas

De conformidad con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias de la Compañía originadas en años anteriores y sujetas a la aprobación por parte de las autoridades fiscales, podrán ser amortizadas dentro de los cinco ejercicios siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que no sobrepase del 25% de la utilidad obtenida.

Al 31 de Diciembre de 2011 las pérdidas tributarias ascienden a US$ 76,072.

3. Efectivo

El efectivo al 31 de Diciembre, consisten de lo siguiente:

	2011	2010
	(US Dólares)	
Caja	$ **669**	$ 190
Bancos	**6,540**	55,093
	$ **7,209**	$ 55,283

(Espacio en Blanco)

4. Cuentas y Documentos por Cobrar

Las cuentas por cobrar al 31 de Diciembre, consisten de lo siguiente:

	2011	2010
	(US Dólares)	
Clientes	$ **73,160**	$ 15.363
Empleados	**400**	5,074
Accionistas	**-**	13,237
Impuestos y Retenciones		6,969
Otras Cuentas por Cobrar	**221,739**	-
Anticipos Proveedores	**10,050**	139,131
Fondos de Garantía	**8,026**	-
Provisión Incobrables	**-**	(1,728)
	$ **313,375**	$ 178,046

Al 31 de diciembre de 2011, las Otras Cuentas por Cobrar incluye principalmente $ 160,532 pagados al Sr. Hugo Andrade las cuales no generan intereses y no tienen plazo específico de vencimiento.

5. Inventarios

Los inventarios al 31 de Diciembre, consisten de lo siguiente:

	2011	2010
	(US Dólares)	
Materiales de Construcción	$ -	$ 36,175
Inventario Casa	**48,223**	-
	$ **48,223**	$ 36,175

Al 31 de Diciembre de 2011 la Casa No. 45, mantenida en inventario de propiedad de la Compañía garantiza obligaciones contraídas producto de los prestamos suscritos con el Banco del Pacifico.(*Ver Notas 10*)

6. Propiedades y Equipos

El movimiento de las propiedades y equipos, por los años terminados el 31 de Diciembre, es como sigue:

	Saldo al 31 de Diciembre de 2010	Adiciones	Ventas y/o Reclasificación	Saldo al 31 de Diciembre de 2011
			(US Dólares)	
Muebles de Oficina	$ 3,145	$ 1,585	$ -	$ 4,730
Equipos de Oficina	3,008	674	-	3,682
Equipo de Computo	17,176	1,734	-	18,910
Vehículos	59,245	-	(8,920)	50,325
Maquinaria de Construcción	7,086	2,247	-	9,333
Herramientas	-	3,482		3,482
(-) Depreciación Acumulada	(11,453)	(21,840)	1,783	(31,510)
	$ 78,207	$ (12,118)	$ (7,137)	$ 58,952

7. Otros Activos e Inversiones en Participaciones

Los Otros Activos e Inversiones en Participaciones, consisten de lo siguiente:

	2011	2010
	(US Dólares)	
Construcciones en Curso	$ -	$ 1,404,406
Otros	-	12,609
Acciones de Participaciones	215,677	-
	$ 215,677	$ 1,417,015

El 28 de julio del 2011 se suscribe mediante escritura pública la constitución de la Asociación en Cuentas en Participación para la construcción del Proyecto Parques de Granada Dos, en el que PMJ Arquitectos Cía. Ltda. tiene una participación del 62% equivalente a USD 200,000 más aportaciones adicionales de USD 15,677 *(Ver Nota 15)*.

(Espacio en Blanco)

Las construcciones en curso corresponde al conjunto residencial "Parques de Granda" construido en un terreno con una superficie de 9.833,42 metros cuadrados, ubicado entre las calles 24 de Julio y 10 de Agosto, parroquia Sangolquí, cantón Rumiñahui provincia de Pichincha. Dicha construcción fue exclusivamente de 65 casas unifamiliares de tres pisos, dos parqueaderos, patio posterior y patio lateral, 4 parqueaderos descubiertos para visitas, salón comunal, guardianía, cuarto de bombas, cuarto de basura, baño comunal y armario, áreas verdes entre otras.

El movimiento de las construcciones en curso, al 31 de diciembre es como sigue:

		2011		2010
		(US Dólares)		
Saldo Inicial	$	**1,404,405**	$	627,800
Terrenos		**-**		331,470
Compra de Materiales		**704,245**		445,135
Costo de Ventas		**(2,060,428)**		-
Transferencia a Inventarios		**(48,223)**		-
Saldo Final	$	**-**	$	1,404,405

8. Cuentas y Documentos por Pagar

Las Cuentas y Documentos por Pagar al 31 de Diciembre, consisten de lo siguiente:

		2011		2010
		(US Dólares)		
Proveedores	$	**154,720**	$	110,692
Accionistas por Pagar		**30,386**		87,000
Préstamos de Terceros		**110,000**		-
Impuestos por Pagar		**16,436**		9,103
IESS por Pagar		**4,475**		4,049
Fondos de Garantía		**8,768**		
	$	**324,785**	$	210,844

(Espacio en Blanco)

Los préstamos entregados a la Compañía por parte de terceros por $ 110,000 al 31 de diciembre, son como sigue:

	2011	2010
	(US Dólares)	
Jorge Vásquez:		
Préstamo de efectivo con una tasa de interés del 10% con vencimiento en marzo del 2012	**$ 40,000**	$ -
Luis Ramírez Bastidas:		
Préstamo de efectivo con una tasa de interés del 12% con vencimiento en diciembre del 2012	**50,000**	-
Henry Richardson:		
Préstamo de efectivo sin interés	**20,000**	-
	$ 110,000	$ -

9. Pasivos Acumulados

El movimiento de los pasivos acumulados por los años terminados el 31 de Diciembre, es como sigue:

	Decimo Tercero	Décimo Cuarto	Vacaciones	Fondo Reserva	Total
			(US Dólares)		
Saldos al 31 de Diciembre de 2010	$ 1,213	$ 1,216	$ 4,109	$ 3,412	$ 9,950
Provisiones	**7,438**	**2,789**	**-**	**7,694**	**17,921**
Pagos	**(7,174)**	**(2,966)**	**(1,236)**	**(11,106)**	**(22,482)**
Saldos al 31 de Diciembre de 2011	**$ 1,477**	**$ 1,039**	**$ 2,873**	**$ -**	**$ 5,389**

(Espacio en Blanco)

10. Préstamos a Corto y Largo Plazo

La composición de esta cuenta se detalla a continuación:

	2011	2010
	(US Dólares)	
Banco Pacífico:		
Préstamo de efectivo con una tasa de interés del 11,23% con vencimiento en junio del 2011	$ -	$ 50,000
Préstamo de efectivo con una tasa de interés del 5% con vencimiento en enero del 2012	-	272,000
Préstamo de efectivo con una tasa de interés del 5% con vencimiento en enero del 2012	-	300,000
Préstamo de efectivo con una tasa de interés del 11,23% con vencimiento en noviembre del 2012	-	39,450
(-) Porción corriente	(55,881)	(500,328)
	$ -	$ 161,122

Las cuotas de capital para los periodos futuros son como sigue:

Años	2011	2010
	(US Dólares)	
2011	$ -	500,328
2012	**55,881**	161,122
	$ 55,881	$ 661,450

(Espacio en Blanco)

11. Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta

La composición de este grupo de cuentas se detalla a continuación:

	Participación Trabajadores	Impuesto a la Renta	Total
		(US Dólares)	
Saldos al 31 de Diciembre de 2010	$ 6,339	$ 7,806	$ 14,145
Provisiones	-	**15,908**	**15,908**
Compensaciones		**(2,801)**	**(2,801)**
Pagos	**(6,339)**	**(20,375)**	**(26,714)**
Saldos al 31 de Diciembre de 2011	**$ -**	**$ 538**	**538**

A continuación se presenta la determinación de las cifras correspondientes a participación de trabajadores e impuesto a la renta de por los años del 2011 y 2010.

	2011	2010
	(US Dólares)	
(Perdida) / Utilidad del Ejercicio	**$ (60,164)**	$ 42,261
(-) 15% Participación trabajadores	**-**	(6,339)
(+) Gastos no deducibles	**126,448**	2,216
(-) Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	**-**	(1,080)
Base imponible	**66,284**	37,058
24% / 25% Impuesto a la renta	**15,908**	9,264
(-) Retenciones en la fuente	**(2,802)**	(1,458)
(-) Anticipo de impuesto a la renta	**(12,568)**	-
	$ 538	$ 7,806

12. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el capital suscrito y pagado de la compañía está representado por 30,400 acciones ordinarias de valor nominal de USD 1 cada una.

13. Reserva por Valuación

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 el valor por revalorización del terreno es de USD 1,800 y USD 120,677.

Durante el año 2011 se reclasifica a utilidades acumuladas USD 118,877 debido al reconocimiento de la venta de los inmuebles.

14. Transacciones con Partes Relacionadas

	2011	2010
	(US Dólares)	
Activos		
Cuentas por Cobrar Accionistas	**$ -**	$ -
Pasivos		
Cuentas por Pagar Accionistas	**30,386**	27,026
Ingresos		
Asociación Cuentas de Participación	**93,536**	-

15. Asociación en Cuentas en Participación Parque de Granados Dos

Con fecha 28 de julio del 2011 se constituye la Asociación en Cuentas en Participación Parques de Granda Dos.

Los inversionistas al 31 de diciembre de 2011 son, Diego Fernández Salvador Chauvet, Pedro Vásconez Sánchez y Pedro Moreno Jarrín con un aporte de dos lotes de terreno con una superficie de 4,736.45 metros cuadrados valorado en USD 120,000 y PMJ Arquitectos Cía. Ltda., con un aporte de USD 200,000 en efectivo.

De acuerdo con las aportaciones antes referidas la Asociación en Cuentas en Participación Parque de Granados Dos está conformado con el siguiente porcentaje:

PMJ Arquitectos Cía. Ltda.	62,50%
Otros Inversionistas	37,50%

15. Asociación en Cuentas en Participación Parque de Granados Dos *(Continuación)*

Al 31 de diciembre del 2011 las cifras presentadas en los estados financieros de la Asociación en Cuentas en Participación Parque de Granados Dos son las siguientes cifras:

	2011
Activos	$ 745,632
Pasivos	332,899
Patrimonio	412,733

16. Reformas Tributarias y Aspectos Societarios

El 29 de diciembre del 2010 se expide el Código Orgánico de la Producción, Comercio e inversiones, incorporando a la legislación varios incentivos fiscales entre lo que se menciona:

- Reducción progresiva de tres puntos porcentuales en el Impuesto a la Renta para Sociedades del 25% a 22%. Un punto porcentual cada año, ejercicio fiscal 2011 (24%), 2012 (23%) a partir del 2013 en adelante (22%).

- Deducción para el cálculo del Impuesto a la Renta de la compensación adicional APRA el pago del salario digno; la Compensación Económica es de carácter temporal, pagada como aporte obligatorio hasta alcanzar el Salario Digno, esta Compensación Económica no será parte integrante de la remuneración, no constituye ingreso gravable para el régimen de seguro social, ni para el I.R. del trabajador; y, constituye gasto deducible APRA el empleador (Art. 10 Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno).

- Deducciones adicionales para el cálculo del Impuesto a la Renta, como mecanismos para incentivar la mejora de productividad, innovación para la producción eco-eficiente (uso de tecnologías ambientalmente limpias y de energías alternativas no contaminantes y de bajo impacto).

- Son deducibles los pagos de intereses pagados al exterior por concepto de créditos concedidos por instituciones financieras internacionales, siempre que los intereses no excedan las tasas de interés máximas referenciales fijadas por el Banco Central del Ecuador, el crédito se hay registrado en el Banco Central del Ecuador; y el crédito lo otorgue una institución financiera no domiciliada en paraísos fiscales o en jurisdicciones de menor imposición; no es necesario aplicar retención en la fuente del 25%.

16. Reformas Tributarias y aspectos Societarios *(Continuación)*

- Exoneración del anticipo al Impuesto a la renta por 5 años para toda inversión nueva (flujo de recursos destinados a incrementar el acervo de capital de la economía, mediante una inversión efectiva en activos productivos, permitiendo un mayor nivel de producción de bienes y servicios).
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas sobre pagos al exterior por créditos externos, cuando hayan sido otorgados por instituciones financieras no domiciliadas en Paraísos Fiscales, y no relacionada; que tengan un plazo mayor a un año; y, que la tasa de interés sea menor a la activa referencial autorizada por el Banco Central del Ecuador.

- Para las empresas que desarrollen nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y que contraten a trabajadores residentes en dichas zonas, la deducción será del 100% adicional del costo de contratación de nuevos trabajadores, por un período de 5 años.

17. Eventos Posteriores

A la fecha de emisión de los estados financieros, con fecha 13 de abril de 2012, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.