



WITELAKE REAL STATE S.A.

*Estados Financieros por el Año Terminado
Al 31 de Diciembre de 2011
E Informe del Auditor Independiente*

INDICE:

- ↓ **Informe del Auditor Independiente**
- ↓ **Balances Generales**
- ↓ **Estados de Resultados**
- ↓ **Estados de Cambios en el Patrimonio**
- ↓ **Estado de Flujos de Efectivo**
- ↓ **Notas Aclaratorias a los Estados Financieros.**

Abreviatura usada:

US \$

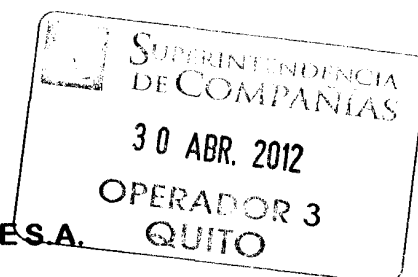
-

Dólar estadounidense



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de WHITELAKE REAL STATE S.A.



Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de WHITELAKE REAL STATE S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias. Tal como se explica en la Nota 2, los estados financieros mencionados en el primer párrafo fueron preparados de acuerdo con las normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las cuales, difieren en ciertos aspectos de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Responsabilidad del Auditor

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



Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión, excepto por lo que se menciona en el párrafo siguiente, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **WITELAKE REAL STATE S.A.** al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

Esta fue nuestra primera auditoría de los estados financieros de **WITELAKE REAL STATE S.A.** y el alcance de nuestro trabajo no fue suficiente con respecto a los estados financieros del año precedente, para permitirnos determinar si los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados han sido aplicados uniformemente.



Asunto de Énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos lo siguiente:

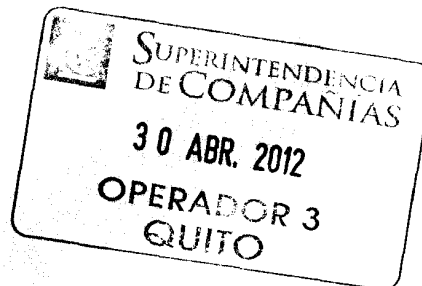
Los estados financieros correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2011 son los que están siendo ajustados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluirán cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2010. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIFs sobre la información financiera de la Compañía serán registrados en el ejercicio económico 2012.

Quito, Abril 11 de 2012

M.A.E. Auditores

RNAE - 0740


Marco Acosta Vásquez
Licencia No. 30352



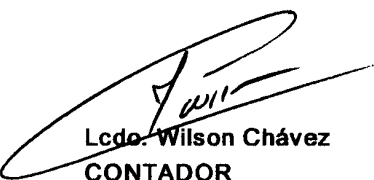
WITELAKE REAL ESTATE S.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresados en dólares americanos)

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y sus Equivalentes	3	31,101	82,984
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	0	0
Otros Activos	5	0	0
Total activos corrientes		<u>31,101</u>	<u>82,984</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad Planta y Equipo	6	<u>0</u>	<u>0</u>
Total activos fijos		<u>0</u>	<u>0</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>31,101</u>	<u>82,984</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones a Corto Plazo	7	<u>2,788.132</u>	<u>1,907.250</u>
Total pasivos corrientes		<u>2,788.132</u>	<u>1,907.250</u>
PATRIMONIO			
Capital Social	8	<u>2,449,201</u>	<u>2,449,201</u>
Reservas		<u>161</u>	<u>88</u>
Resultados Acumulados		<u>1,099</u>	<u>793</u>
Resultado del Ejercicio		<u>70</u>	<u>378</u>
Total patrimonio		<u>2,450.530</u>	<u>2,450.461</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>5,238.663</u>	<u>4,357.711</u>

Guillermo Sosa
GERENTE



Lcdo. Wilson Chávez
CONTADOR

Las notas adjuntas (1 a 15) forman parte de estos estados financieros

WITELAKE REAL ESTATE S.A.
ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresados en dólares americanos)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos		
Ingresos No Operacionales	2,104	1,511
Ingresos Sobre Inversiones	637	0
Total Ingresos	2,741	1,511
Costos y Gastos	2,649	1,007
Gastos Administrativos	2,649	1,007
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	92	504
15% Participación Trabajadores	0	0
25% Impuesto a la Renta	22	126
UTILIDAD DEL EJERCICIO	70	378

Guillermo Sosa
GERENTE


Ledo. Wilson Chávez
CONTADOR

Las notas adjuntas (1 a 15) forman parte de estos estados financieros

WHITELAKE REAL ESTATE S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION PATRIMONIAL POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 y 2010

(Expresados en dólares americanos)

	Capital	Reserva Legal	Utilidades Retenidas	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2010	<u>2,449,201</u>	<u>88</u>	<u>793</u>	<u>378</u>	<u>2,450.461</u>
Transferencia resultado ejercicio 2010					
a Utilidades Acumuladas			378	-378.00	0
					0
Compensación otras reservas		73	-73		0
Utilidad del Ejercicio 2011				70	70
Saldo al 31 de diciembre de 2011	<u>2,449,201</u>	<u>161</u>	<u>1,099</u>	<u>70</u>	<u>2,450,531</u>

Guillermo Sosa
GERENTE


Lcdo. Wilson Chávez
CONTADOR

Las notas adjuntas (1 a 18) forman parte de estos estados financieros

WHITELAKE REAL ESTATE S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE 2011
EN DÓLARES

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	AÑO 2011
Recibido de clientes	-930.094
Pagado a Proveedores y Empleados	878.211
 EFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	 -51.882
 FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Otros Activos	0
 EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	 0
 FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Activos a L/p	0
 EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	 0
 VARIACIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	 -51.882
 SALDO INICIAL DE EFECTIVO	 82.984
 SALDO FINAL DE EFECTIVO	 31.102

Guillermo Sosa
GERENTE


Lcdo. Wilson Chávez
CONTADOR

WITELAKE REAL ESTATE S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE 2011
EN DÓLARES

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA CON EL
EFECTIVO NETO RECIBIDO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

	AÑO 2011
Utilidad de Ejercicio	92
(+) Gastos que no generan desembolsos de fondos	
Flujo neto de Operación	92
Variaciones de Cuentas de Activo y Pasivo Corriente	
Cientes	-203.210
Otros Activos	-729.624
Anticipo de Cientes	880.861
EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-51.882

Guillermo Sosa
GERENTE


Lcdo. Wilson Chávez
CONTADOR

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

NOTA 1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Objeto Social

El objeto social de la compañía es la compra, promoción, administración, venta, de toda clase de obras civiles, sean viviendas familiares o unifamiliares, edificios ciudadelas, urbanizaciones, conjunto habitacionales, etc. Para cuyo efecto la compañía queda facultada a adquirir inmuebles y venderlos una vez edificada la obra civil.

La promoción de venta de inmuebles y para el cumplimiento de su objeto la compañía ejerce las siguientes actividades a) administración de condominios b) compraventa de equipos c) proveer de todos los bienes y todo servicio necesario para el desarrollo de las obras civiles

NOTA 2 .- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Preparación de los Estados Financieros.-

Los estados financieros han sido preparados con base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha en el cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC # 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b) Ingresos.-

Los ingresos serán registrados conforme se realiza la comercialización de los bienes inmuebles, estos se registraran cuando se ejecute el proceso de facturación.

c) Otros Activos.-

Registra los valores cancelados por los bienes y servicios contratados para el proceso de urbanización del terreno propiedad de la empresa; estos valores deberán transferirse al activo realizable una vez concluida la etapa señalada, y se constituirá en bienes sujetos de comercialización.

NOTA 3: EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Un resumen del efectivo es como sigue:

CAJA - BANCOS		
CUENTAS	2011	2010
	** en dólares **	
Caja	0	1.500
Bancos	31.101	81.484
TOTAL	31.101	82.984

Caja.- Registra el valor del Fondo Rotativo creado para solventar compras de bienes y servicios que por su naturaleza no pueden ser cancelados mediante el procedimiento normal de pagos.

Bancos - Representa los saldos que se mantienen en las cuentas corrientes y de ahorros, son el resultado de las operaciones financieras ocurridas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2011 por el giro del negocio. Estas cuentas se encuentran debidamente conciliadas, un detalle de la conformación de esta cuenta es como sigue:

BANCOS		
CUENTAS	2011	2010
	** en dólares **	
Mutualista Pichincha	1.257	1.257
Banco Pichincha Cta. Cte.	28.878	39.610
Banco Pichincha Cta. Integracion	400	400
Banco Promerica	565	40.216
TOTAL	31.101	81.484

NOTA 4.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Esta cuenta está conformada por los rubros correspondientes a cuentas por cobrar varias al 31 de diciembre del 2011 como sigue:

CUENTAS	2011	2010
	** en dólares **	
Cuentas y documentos por cobrar	699.336	404.241
Cuentas y documentos por cobrar VF	77.496	27.594
Anticipo proveedores		1.563
Anticipo Proyecto		9.360
Impuestos		130.864
TOTAL	776.832	573.622

NOTA 5.- OTROS ACTIVOS

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre registra los valores cancelados por las Obras en ejecución que realiza la empresa para la Urbanización de su terreno ubicado en el sector de Puembo, esta cuenta está compuesta por los siguientes rubros:

CUENTAS	2011 ** en dólares **	2010
Urbanización en curso	932.825	15.457
Sistema eléctrico		70.355
Sistema Total		23671,47
Sistema Aguas Servidas		829
Sistema Agua Potable		32.756
Sistema Comunicaciones		0
Geotextil		6.451
Exteriores		155.081
Honorarios Profesionales	701.801	846.594
Otros Costos del Proyecto	296.657	74.100
Costos Financieros	51.046	27.410
TOTAL	1.982.329	1.252.704

Una vez que este proceso de urbanización culmine, se procederá a reclasificar de la cuenta Obras en Proceso a la cuenta del Activo Realizable según lo establece la normativa contable.

NOTA 6.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

El saldo de esta cuenta se compone por los siguientes valores:

CUENTAS	2011 ** en dólares **	2010
ACTIVO FIJO		
No depreciable		
Terrenos	2.448.401	2.448.401
TOTAL	2.448.401	2.448.401

NOTA 7.- OBLIGACIONES POR PAGAR A CORTO PLAZO

En este rubro se contemplan valores correspondientes a anticipos recibidos, seguros de clientes, obligaciones tributarias y otras cuentas por pagar que mantiene la empresa al 31 de diciembre del 2011.

CUENTAS	2011	2010
	** en dólares **	
Anticipo de Clientes	1.464.090	908.164
Anticipo Clientes venta cartera VF	1.236.722	890.010
Seguros Clientes		1.259
Otras Cuentas por pagar	87.299	103.690
Alicuotas Expensas		0
Obligaciones Tributarias	22	4.128
TOTAL	2.788.132	1.907.250

NOTA 8.- CAPITAL SOCIAL

El capital social de la compañía es de Dos millones doscientos cuarenta y nueve mil doscientos un dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD 2.249.201,00), el cual ha sido íntegramente suscrito y pagado por los accionistas. Un detalle de la conformación de este capital es como sigue:

ACCIONISTAS	CAPITAL ACTUAL	% DE PARTICIPACION
MARIA JJON FREILE	2.449.200	99.99%
GUILLERMO ALBERTO SOSA ANDINO	1	0,01%
TOTALES	2.449.201	100.00%

NOTA 9.- SITUACIÓN TRIBUTARIA

La Compañía ha registrado la provisión para el pago del impuesto a la Renta anual por el periodo terminado al 31 de diciembre de la siguiente forma:

CONCEPTOS	2011	2010
	** en dólares **	
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones	92	504
(-) 15% Participación laboral en utilidades		
Utilidad después de participaciones	92	504
(-) Ingresos Exentos		
Más/ menos : Otras partidas Conciliatorias		
Base imponible para cálculo Impuesto a la Renta	92	504
(-) Impuesto a la Renta	22	126
Utilidad del Ejercicio	70	378

NOTA 10.- UTILIDADES POR ACCIÓN

La utilidad por acción ordinaria se calcula considerando el promedio ponderado de acciones en circulación durante el año. El cálculo de las utilidades por acción se muestra en el siguiente detalle.

DETALLE	2011	2010
Utilidad Neta del Ejercicio	70	378
Acciones en circulación al inicio del año	121.077	121.077
Acciones en circulación al final del año	121.077	121.077
Promedio ponderado de las acciones	121.077	121.077
Utilidades por acción	0,0006	0,0031

NOTA 11. - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros, 11 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 reportado.

Guillermo Sosa Andino
GERENTE



Wilson Chávez Arias
CONTADOR
MCA CP 16998