



BANYOTES S.A.

Informe de los Auditores Independientes
sobre el examen de los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2011

BANYOTES S.A.

CONTENIDO:

	<u>Página</u>
OPINIÓN	2 - 3
ESTADOS FINANCIEROS:	
Balance general	4
Estado de resultados	5
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	6
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 14





Contadores Públicos Autorizados
Certified Public Accountants



INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Junta Directiva de:
BANYOTES S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **BANYOTES S.A.**, que comprende el balance general al 31 de diciembre del 2011 y el estado de resultado, cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestras auditorías. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa. Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.

GUAYAQUIL

Av. Nueve de Octubre No. 100 y Malecón
Ed. La Previsora • Piso 23 Of. 05
Telfs.: 2560055 / 2565993 • Fax: 2565433
Casilla: 09-01-11666
e-mail: info@aureacpas.com

AUREA & CO., CPAs

Firma de responsabilidad limitada
miembro de  International Ltd.

www.aureacpas.com

QUITO

2
Av. 10 de Agosto N21-182 y San Gregorio
Edificio Santa Rosa, Piso 5 Ofic. 501
Telfs.: 2549311 / 2544 007 • Fax: 2543 536
Casilla: 17-12-892
e-mail: salvadoraurea@punto.net.ec

Opinión

En nuestra opinión los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **BANYOTES S.A.**, al 31 de diciembre del 2011 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminados en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Énfasis en un tema importante

Como se indica en la nota 2 a los estados financieros se establece la obligatoriedad de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF por parte de las empresas sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías de acuerdo al cronograma de la resolución No. 08.G.DSC.010.

Aurea & Co., CPA'S

SC-RNAE-029
Mayo 3, 2012



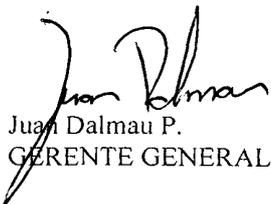
Lcdo. Juan B. Puente V.
Registro 20.103



BANYOTES S.A.

BALANCE GENERAL Al 31 de diciembre del 2011
(Expresado en dólares americanos)

	NOTAS	
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y equivalentes de caja	4	9.824
Inversiones	5	150.000
Cuentas y documentos por cobrar - neto	6	149.906
Inventarios	7	484.972
Gastos pagados por anticipado	8	180.139
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>974.841</u>
ACTIVO NO CORRIENTE		
Propiedad, planta y equipo	9	1.745.691
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>1.745.691</u>
<u>TOTAL DEL ACTIVO</u>		<u>2.720.532</u>
PASIVO Y PATRIMONIO		
PASIVO CORRIENTE		
Obligaciones bancarias	10	594.321
Cuentas por Pagar a Terceros		600
Cuentas por pagar accionistas	11	1.933.086
Impuestos por pagar		4.155
Anticipos de clientes	12	133.067
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>2.665.229</u>
TOTAL DEL PASIVO		2.665.229
PATRIMONIO		
Capital social	13	800
Reserva legal	14	5.450
Utilidades acumuladas		21.501
Utilidad neta del ejercicio		27.552
TOTAL DEL PATRIMONIO		<u>55.303</u>
<u>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</u>		<u>2.720.532</u>


Juan Dalmau P.
GERENTE GENERAL


CPA Yodira Narváez
CONTADORA

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

BANYOTES S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2011

(Expresado en dólares americanos)

INGRESOS OPERACIONALES

VENTAS NETAS 475.775

COSTO DE VENTAS (319.297)

UTILIDAD BRUTA EN VENTAS 156.478

GASTOS DE OPERACIÓN:

Administración 77.217

Ventas 38.229

TOTAL (115.446)

UTILIDAD OPERACIONAL 41.032

OTROS INGRESOS

OTROS EGRESOS

OTROS INGRESOS / EGRESOS NETO 0

UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE
TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA 41.032

PROVISIONES FINALES

Impuesto a la renta empresa 10.419

Reserva Legal 3.061

TOTAL PROVISIONES FINALES (13.480)

UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO 27.552


Juan Dalmau P.
GERENTE GENERAL

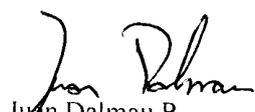

CPA Yadira Narváez
CONTADORA

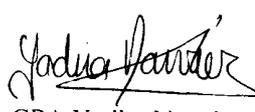
LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

BANYOTES S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011
(Expresado en dólares americanos)

	<u>Capital</u> <u>Social</u>	<u>Reserva</u> <u>Legal</u>	<u>Utilidad</u> <u>acumulada</u>	<u>Resultado</u> <u>del</u> <u>ejercicio</u>	<u>Total</u> <u>del</u> <u>Patrimonio</u>
Enero 1, 2011	800	2.389	6.867	14.634	24.690
Transferencias			14.634	(14.634)	0
Utilidad del ejercicio 2011				41.032	41.032
Impuesto a la renta empresa				(10.419)	(10.419)
Apropiación a reserva legal		3.061		(3.061)	0
Diciembre 31, 2011	<u>800</u>	<u>5.450</u>	<u>21.501</u>	<u>27.552</u>	<u>55.303</u>


Juan Dalmau P.
GERENTE GENERAL


CPA Yadira Narváez
CONTADORA

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

BANYOTES S.A.

ESTADO DE FLUJOS EFECTIVO
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011
(Expresado en dólares americanos)

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Utilidad neta del ejercicio	27.552
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo proveniente de actividades de operación:	
Provisión cuentas incobrables	47
Depreciación	18.746
Apropiación de reserva legal	3.061
Costo de ventas	319.297
Cambios en activos y pasivos de operación	
Cuentas por Cobrar	(137.404)
Pagos anticipados	(128.182)
Inventarios	(260.699)
Cuentas por Pagar	62.206
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(95.376)</u>

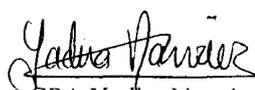
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Inversiones temporales	(150.000)
Activos Fijos - Neto	4.241
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(145.759)</u>

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Obligaciones bancarias	87.821
Accionistas y compañías relacionadas	113.524
Efectivo proveniente de Actividades de Financiamiento	<u>201.345</u>
Disminución neta de caja y equivalentes de caja	
Caja y equivalentes de caja al principio del año	49.614
Disminución neta de caja y equivalentes de caja	(39.790)
Caja y equivalentes de caja al final de año	<u>9.824</u>


Juan Dalmau P.
GERENTE GENERAL


CPA Yadira Narváez
CONTADORA

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

BANYOTES S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011
(Expresado en dólares americanos)

1. GENERALIDADES

BANYOTES S.A., se constituyó el 10 de marzo del 2008 es una compañía anónima. El objeto social de la Compañía es la planificación, promoción, compra venta de muebles e inmuebles, arriendos, administrar o negociar bienes inmuebles, para el cumplimiento de su objeto social la compañía podrá efectuar clase de actos o contratos permitidas por las leyes ecuatorianas. El domicilio principal de la encuentran ubicadas en la ciudad de Quito. El plazo de duración inicial de la Compañía es de 50 años.

2. APLICACIÓN NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Según resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías, se establece la obligatoriedad de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las Compañías y entes sujetos al control y vigilancia de dicha Superintendencia, es así que para el caso particular de **BANYOTES S.A.**, aplica lo señalado en el artículo primero, literal 3:

"Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del ejercicio económico del año 2012."

En consecuencia, hasta el mes de octubre del año 2011 se deberá elaborar un cronograma de implementación de lo dispuesto, el cual deberá contener los siguientes componentes:

- Plan de capacitación.
- Plan de implementación.
- Fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.

Esta información deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país. Adicionalmente, estas empresas elaborarán, para sus respectivos períodos de transición, lo siguiente:

- Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los períodos de transición.
- Conciliaciones del estado de resultados del 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.
- Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2011, caso, previamente presentado bajo NEC.

Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios accionistas, proveedores, entidades de control, etc., la comprensión de los ajustes significativos realizados en el Balance General y en el Estado de Resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de noviembre del 2011, y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

3. PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

- a. **Bases contables de presentación.**- Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.
- b. **Inventarios.**- Los inventarios de la compañía se encuentran constituidos por los costos de construcción de los proyectos inmobiliarios que actualmente se encuentra ejecutando.
- c. **Activos fijos.**- Se encuentra registrados al costo de adquisición el mismo que es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de la vida útil estimada de 20 años para edificios.

Los gastos de mantenimiento y reparación se aplican a los resultados del año en que se incurren y las renovaciones y mejoras de importancia se aplican al costo de adquisición del activo.

- d. **Seguros pagados por anticipado.**- El monto de las primas de seguros, pagados para asegurar los bienes de propiedad de la Compañía, se registraron en este rubro, y su transferencia a cuentas de resultados se amortiza durante la vigencia de las pólizas.

f. **Participación de trabajadores.-** La Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de las utilidades antes del impuesto. La misma que es registrada con cargo a resultados del ejercicio económico.

g. **Impuesto a la renta.-** La provisión para el pago del impuesto a la renta se registra a la tasa actual del 24%, sobre las utilidades no reinvertidas, y la tasa del 14% sobre las utilidades reinvertidas, las tasas se aplican sobre la base imponible, la cual puede diferir de la utilidad según el estado de resultados adjunto debido principalmente a gastos no deducibles, la conciliación de la utilidad y determinación del impuesto a la renta se muestra en la nota 15 a los estados financieros. Dicho impuesto se registra con cargo a resultados del ejercicio económico corriente.

4. CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

En este rubro se ha incluido lo siguiente: (US\$ dólares)

Cajas chica	114
Bancos (A)	<u>9.710</u>
Total	<u>9.824</u>

(A) El valor de esta cuenta corresponde al saldo conciliado que se mantiene en la cuenta corriente del Banco HSBC.

5. INVERSIONES

Esta cuenta está constituida por una inversión que se mantiene en el Banco del Pichincha por US\$ 150.000, a 30 días plazo con vencimiento en enero 4 del 2012 y una tasa de interés del 3,70% anual.

6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR - NETO

Las cuentas pendientes de cobro se indican a continuación: (US\$ dólares)

Plásticos Dalmau S.A.	139.675
Seguros Oriente Proyecto San José	5.620
Cuentas por cobrar clientes	<u>4.702</u>
	149.997
(-) Provisión para cuentas incobrables	<u>(91)</u>
Total	<u>149.906</u>

En el año 2011 la compañía efectuó una provisión para cuentas incobrables de US\$ 47.

7. INVENTARIOS

Esta cuenta está constituido por los gastos de construcción del Edificio Cadaques, la construcción está a cargo de la empresa Famadal, la misma que factura mediante la modalidad de reposición de gastos. El movimiento de esta cuenta en el año 2011 es como sigue:

	(US\$ dólares)
Saldo inicial	543.570
Reembolso de gastos	260.699
Transferencia de gastos	<u>(319.297)</u>
Diciembre 31, 2011	<u>484.972</u>

8. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	(US\$ dólares)
Crédito tributario IVA	11.438
Anticipo Famadal Proyecto Cadaques	125.125
Ing. Jorge Moreno	38.717
Anticipos a proveedores nacionales	2.980
Anticipo J.C. Dávalos	1.840
Anticipo Abogado José García	39
Total	<u>180.139</u>

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El detalle de este rubro es el siguiente:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Saldo Neto (US\$ dólares)</u>
Terreno	1.340.159	-	1.340.159
Construcciones en curso	64.295		64.295
Edificios	<u>374.938</u>	<u>33.701</u>	<u>341.237</u>
Total	<u>1.779.392</u>	<u>(33.701)</u>	<u>1.745.691</u>

El movimiento de propiedad, planta y equipo en el año 2011 fue el siguiente:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Saldo al 31-Dic-2011</u>
Saldo Inicial	1.783.632	(14.955)	1.768.677
Adiciones	64.295	-	64.295
Bajas	(68.535)		(68.535)
Gasto depreciación	-	(18.746)	(18.746)
Diciembre 31, 2011	<u>1.779.392</u>	<u>(33.701)</u>	<u>1.745.691</u>

10. OBLIGACIONES BANCARIAS

Este rubro está conformado por obligaciones con bancos, cuyo detalle es el siguiente:

<u>Obligacion</u>		<u>Tasa</u>	<u>Fecha</u>	<u>Saldo</u>	<u>Registro Banco Central</u>	
<u>Numero</u>	<u>Plazo</u>	<u>de</u>	<u>de</u>	<u>al</u>	<u>del Ecuador</u>	
		<u>Interese</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>Numero</u>	<u>Fecha</u>
HSBC PRIVATE BANK INTERNATIONAL						
111556	360	2,00%	21/11/2012	250.000	111556	27/11/2011
111555	360	2,53%	14/10/2012	200.000	111555	20/10/2011
111045	360	2,39%	11/03/2012	50.000	111045	17/03/2011
111046	360	2,44%	09/03/2012	80.000	111046	15/03/2011
Sobregiro banco del Pichincha				14.321		
Total				594.321		

11. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

El detalle de los préstamos recibidos de accionistas es como sigue:

(US\$ dólares)

Dalmau Pinto Alejandro	14.807
Pinto Mariana	639.835
Dalmau Pinto Juan Fernando	639.222
Dalmau Pinto María Lorena	639.222
Total	<u>1.933.086</u>

12. ANTICIPOS DE CLIENTES

El detalle de esta cuenta es como sigue:

(US\$ dólares)

Dra. Cecilia Álvarez (departamento 403)	65.000
Dra. Beatriz Pesantez (Departamento 204)	10.000
Andrea Molina (Departamento 304)	27.567
Roberto Escobar (Departamento 301)	28.000
Geovanna Osorio Departamento 104	2.500
Total	<u>133.067</u>

13. CAPITAL SOCIAL

El capital social de **BANYOTES S.A.**, al 31 de diciembre del 2011 fue de US\$ 800, dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una.

14. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías; de la utilidad anual se transferirá el 10% como reserva legal. Dicha reserva deberá provisionarse hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital social pagado, esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas.

15. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

La determinación del impuesto a la renta, y la participación de trabajadores en las utilidades se presentan en la siguiente conciliación tributaria:

Participación trabajadores

Utilidad contable	41.032
15% Participación trabajadores	(0)
Utilidad antes de impuesto a la renta	41.032
(+) Gastos no deducibles	0
(-) Deducción por pagos a empleados con discapacidad	0
Base imponible	41.032

Determinación del Impuesto a la renta

Utilidades no reinvertidas (US\$ 41.032 x 24%)	9.848
TOTAL IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	9.848
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA DETERMINADO 2010	10.419

Determinación del impuesto a la renta a pagar

Impuesto a la renta causado (Anticipo de impuesto a la renta)	10.419
Anticipo de impuesto a la renta pagado	(1.876)
Retención en la fuente año 2011	(8.006)
Crédito tributario de años anteriores	(4.678)
Saldo a favor de la Compañía	4.141

16. CONTINGENCIA

Situación Tributaria:

La autoridad fiscal mantiene el derecho de revisión de la situación tributaria de la compañía sobre los ejercicios terminados al 31 de diciembre del 2009 al 2011, si hubiera reconsideraciones de impuestos, estos y los correspondientes intereses y multas serán imputables a las reservas patrimoniales de la Compañía.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y a la fecha de emisión del dictamen de auditoría 3 de mayo del 2012; no se conocen de hechos posteriores que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.
