

El Pinar Alto  
Calle "D" N 49 -84  
Teléfono: 2276363 fax: 2248160  
[lrodriguezauditor@gmail.com](mailto:lrodriguezauditor@gmail.com)  
[www.rodriquezwidmannauditores.com](http://www.rodriquezwidmannauditores.com)  
Quito - Ecuador



*uis*  
**rodríguez & Asociados**  
AUDITORES & CONSULTORES  
INDEPENDIENTES

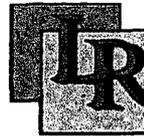
---

## **INSALVANES S. A.**

### ***Informe de los Auditores Independientes al 31 de diciembre del 2011 y 2010***

El Pinar Alto  
Calle "D" N 49 -84  
Teléfono: 2276363 fax: 2248160  
lrodriguezauditor@hotmail.com  
[www.rodriquezwidmanauditores.com](http://www.rodriquezwidmanauditores.com)

Quito - Ecuador



*uis*  
**rodríguez & Asociados**

**AUDITORES & CONSULTORES  
INDEPENDIENTES**

---

**INSALVANES S. A.**

**Índice del contenido**

**Carta Dictamen  
Balance General  
Estado de Resultados  
Estado de Cambios en el Patrimonio  
Estado de Flujos de Efectivo  
Notas a los Estados Financieros**



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Expresado en dólares USA)**

**Señora Arq.  
Sonia Yolanda Rodríguez Leal y Accionistas de:  
INSALVANES S. A.**



### **Dictamen sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado el balance general que se adjunta de **INSALVANES S. A.**, al 31 de diciembre del 2011 y 2010, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Así como el resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas aclaratorias.

### **Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros**

2. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base a nuestra auditoría. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA). Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría implica desempeñar 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 presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de **INSALVANES S. A.**, 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 **INSALVANES S. A.** Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



### Opinión

5. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Compañía **INSALVANES S.A.** al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

### Asunto de Énfasis

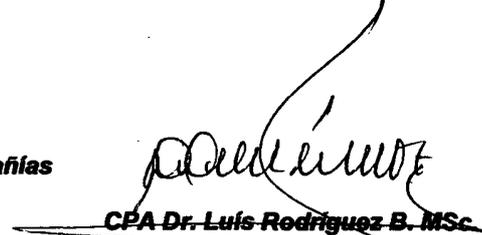
6. Tal como se menciona en la (Nota K), según Resolución No. 08.G.DSC.010, se dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), serán de adopción obligatoria de acuerdo al cronograma establecido en dicha resolución para las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías; y la Resolución No. SC.DS.G.09.006 en el año 2009 entre el instructivo complementario para la implementación de los principios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. La Compañía prepara sus estados financieros sobre la base de las Normas Ecuatorianas de contabilidad (NEC), las cuales difieren en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

7. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2011, se emite por separado.

Atentamente.

**Calificación en la Superintendencia de Compañías  
como Auditor Externo  
SC-RNAE - 255**

  
**CPA Dr. Luis Rodríguez B. MSc.  
AUDITOR EXTERNO  
RNC - 5.984**

Quito, 27 de julio del 2012



**INSALVANES S. A.**  
**Balance General**  
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 y 2010  
 (Expresado en dólares USA)

Activo		<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>Activo Corriente:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	(Nota B)	6.035,42	104.463,57
Cuentas y documentos por cobrar	(Nota C)	6.946,31	16.013,14
Otras cuentas por cobrar	(Nota D)	860,14	1.703,72
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>13.841,87</b>	<b>122.180,43</b>
<b>Propiedades, planta y equipo</b>			
	(Nota E)	2.509.997,95	2.635.129,99
<b>Total no corriente</b>		<b>2.509.997,95</b>	<b>2.635.129,99</b>
<b>Total Activo</b>		<b>2.523.839,82</b>	<b>2.757.310,42</b>
<b>Pasivo e Inversiones de los accionistas</b>			
<b>Pasivo corriente:</b>			
Cuentas y documentos por pagar	(Nota F)	1.984,44	3.909,51
Gastos acumulados por pagar	(Nota G)	743,90	271,95
Obligaciones fiscales	(Nota H)	36.319,16	37.035,69
Otras cuentas por pagar	(Nota I)	10.717,94	103.187,61
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>49.765,44</b>	<b>144.404,76</b>
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total Pasivo</b>		<b>49.765,44</b>	<b>144.404,76</b>
Inversión de los Accionistas	(Nota J)	2.404.074,38	2.612.905,66
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<b>2.453.839,82</b>	<b>2.757.310,42</b>

Arq. Sonia Rodríguez Leal  
 Gerente General  
 CI: 171555569

Lic. Miguel Calvopiña Yépez  
 Contador General  
 RUC: 1710240530001

Las notas de la **A** a la **K** son parte integrante  
 de los estados financieros

**INSALVANES S. A.**  
**Estado de Resultados**  
*Por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 y 2010*  
*(Expresado en dólares USA)*

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos por facturación de servicios técnicos	484.463,96	463.443,78
<b>Utilidad (Pérdida) bruta en ventas</b>	<b>484.463,96</b>	<b>463.443,78</b>
<b>Gastos de operación</b>		
Gastos de Administración	191.702,62	172.161,47
Gastos financieros	15.643,22	6.871,86
<b>Total gastos de operación</b>	<b>207.345,84</b>	<b>179.033,33</b>
<b>Utilidad (Pérdida) en operación</b>	<b>277.118,12</b>	<b>284.410,45</b>
<b>Otros ingresos (egresos):</b>		
Otros ingresos	325.000,00	
Otros egresos	1.454,37	1.194,14
<b>Otros ingresos (egresos) - neto</b>	<b>323.545,63</b>	<b>(1.194,14)</b>
<b>Utilidad (Pérdida) del ejercicio</b>	<b>600.663,75</b>	<b>283.216,31</b>
Impuesto a la renta	(124.862,70)	(92.313,98)
<b>Utilidad (Pérdida) de los accionistas</b>	<b>475.801,05</b>	<b>190.902,33</b>

Arq. Sonia Rodríguez Leal  
Gerente General  
CI: 171555569

Lic. Miguel Calvopiña Yépez  
Contador General  
RUC: 1710240530001

*Las notas de la **A** a la **K** son parte integrante  
de los estados financieros*

**INSALVANES S. A.**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 y 2010  
 (Expresado en dólares USA)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>Capital social:</b>		
Saldo inicial	299.332,00	299.332,00
Capitalización de reserva legal		
<b>Saldo final</b>	<b>299.332,00</b>	<b>299.332,00</b>
<b>Reserva legal</b>		
Saldo inicial	36.172,09	14.960,72
Apropiación de utilidades	52.866,88	21.211,37
<b>Saldo final</b>	<b>89.038,97</b>	<b>36.172,09</b>
<b>Aporte para futuras capitalizaciones</b>		
Saldo inicial	2.086.499,24	2.287.790,71
Apropiación para dividendos	(737.499,21)	(201.291,47)
<b>Saldo final</b>	<b>1.349.000,03</b>	<b>2.086.499,24</b>
<b>Utilidades (pérdidas) acumuladas</b>		
Saldo inicial	190.902,33	134.646,48
Distribución de dividendos		(134.646,48)
Utilidad (pérdida) del ejercicio	600.663,75	283.216,31
Impuesto a la renta	(124.862,70)	(92.313,98)
<b>Saldo final</b>	<b>666.703,38</b>	<b>190.902,33</b>
<b>Total inversión de los Accionistas</b>	<b>(Nota J) 2.404.074,38</b>	<b>2.612.905,66</b>

Arq. Sonia Rodríguez Leal  
 Gerente General  
 CI: 171555569

Lic. Miguel Calvopiña Yépez  
 Contador General  
 RUC: 1710240530001

*Las notas de la **A** a la **K** son parte integrante  
 de los estados financieros*

**INSALVANES S. A.**  
**Estado de Flujo de Efectivo**  
*Por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 y 2010*  
*(Expresado en dólares USA)*

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>Flujo de efectivo en actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes	493.530,79	447.430,64
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(176.009,54)	49.320,62
Impuesto a la renta	(124.862,70)	(85.710,94)
Participación de trabajadores		
Otros ingresos (gastos), netos	323.545,63	(1.194,14)
<b>Efectivo neto por actividades de operación</b>	<b>516.204,18</b>	<b>409.846,18</b>
<b>Flujo de efectivo en actividades de inversión:</b>		
Aumento (Disminución) de propiedad, planta y equipo	(70.000,00)	(113.435,11)
Aumento (Disminución) de inversiones a corto plazo		
<b>Flujo neto por actividades de inversión</b>	<b>(70.000,00)</b>	<b>(113.435,11)</b>
<b>Flujo de efectivo en actividades de financiamiento:</b>		
Aumento (Disminución) en pasivos a corto plazo		
Dividendos en efectivo pagado a los accionistas		(201.291,47)
Disminución (Aumento) Aporte futura capitalización	(544.632,33)	
<b>Flujo neto por actividades de financiamiento</b>	<b>(544.632,33)</b>	<b>(201.291,47)</b>
Variación neta del efectivo durante el año	(98.428,15)	95.119,60
Efectivo al inicio del año	104.463,57	9.343,97
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>6.035,42</b>	<b>104.463,57</b>

**Arq. Sonia Rodríguez Leal**  
**Gerente General**  
**CI: 171555569**

**Lic. Miguel Calvopiña Yépez**  
**Contador General**  
**RUC: 1710240530001**

*Las notas de la **A** a la **K** son parte integrante  
de los estados financieros*

**INSALVANES S. A.**  
**Estado de Flujo de Efectivo**  
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 y 2010  
 (Expresado en dólares USA)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>Conciliación entre el Flujo de Efectivo y las Actividades de Operación:</b>		
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	<b>475.801,05</b>	<b>190.902,33</b>
<b>Ajuste para conciliar la utilidad neta con el efectivo</b>		
Depreciación propiedades	125.132,04	125.132,04
Otras cuentas por cobrar	1.321,72	(1.703,72)
Cuentas por cobrar comerciales	9.066,83	(16.013,14)
Gastos prepagados	(478,14)	
Otras cuentas por pagar	(93.186,20)	102.082,19
Cuentas por pagar	(1.925,07)	2.571,49
Impuesto a la renta corriente por pagar		6.603,04
Gastos acumulados	471,95	271,95
<b>Total ajustes</b>	<b>40.403,13</b>	<b>218.943,85</b>
<b>Efectivo en actividades de operación</b>	<b>516.204,18</b>	<b>409.846,18</b>

**Arq. Sonia Rodríguez Leal**  
 Gerente General  
 CI: 171555569

**Lic. Miguel Calvopiña Yépez**  
 Contador General  
 RUC: 1710240530001

*Las notas de la **A** a la **K** son parte integrante de los estados financieros*

**(Nota A) Principales políticas y prácticas de contabilidad**

**a) Bases legales de constitución**

La compañía "INMOBILIARIA INMOSALVANES S. A.", se constituyó mediante Escritura Pública otorgada el 17 de enero del 2007, ante el Dr. Oswaldo Mejía Espinosa, Notario Cuadragésimo Quinto del Cantón Quito y fue inscrita legalmente el 22 de septiembre del 2008 en el Registro Mercantil del Cantón Quito.

El capital social autorizado al 31 de diciembre del 2007 fue de US\$ 598.664,00, mientras que el capital suscrito de 299.332,00 equivalentes a 299.332 acciones nominativas e indivisibles de US\$ 1,00 cada una.

La Compañía mediante escritura pública ante el Dr. Oswaldo Mejía Espinosa Notario Cuadragésimo del Cantón Quito, el 14 de abril del 2010 realizó la transformación de su razón social de INMOBILIARIA INMOSALVANES S. A. a INSALVANES S. A., y reforma de el objeto social, manteniendo en igual forma el capital suscrito, dicho cambio fue inscrito en el Registro Mercantil 15 de octubre del 2010.

**b) Objeto Social**

La Compañía tiene como objeto social principalmente: a) Representaciones, mandatos, agencias, comisiones, consignaciones, gestiones de negocios y administración de bienes y empresas en general; b) Ejercicio de representaciones, mandatos, agencias, consignaciones, gestiones de negocios y administración de bienes, mediante operaciones de distribución y promoción de inversiones; c) Podrá dedicarse a la actividad mercantil, como mandante o mandataria de personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras; d) Actuar y vender, como mandante o mandatario de personas naturales o jurídicas, nacionales y extranjeras en líneas afines al objeto social, abrir cuentas corrientes, sean comerciales o bancarias, en fin, podrá utilizar documentos y correspondencia, mediante servicios estatales o privados, contratar servicios; tomar parte y ejecutar acciones legales, entablar juicios en contra de terceros, presentar demandas, solicitar recursos de protección y salvaguarda, solicitar, mantener y negociar con patentes y permisos, suscribir contratos, en fin, utilizar todos los recursos legales que estuvieren a su alcance; e) Realizar en general, importaciones, exportaciones de objetos y bienes afines a su objeto social para lo cual podrá realizar los actos aduaneros necesarios para estos casos; f) Intervenir como socia o accionista en la formación de toda clase de sociedades o compañías, aportar capital a las mismas o adquirir tener y poseer acciones, obligaciones o participaciones de otras compañías; g) Registrar marcas de fábrica y de servicio, patentes, nombres comerciales y realizar los actos necesarios para estos efectos, ante las autoridades de Propiedad Industrial dentro del país y ante las correspondientes en el extranjero; h) Contratar con compañías nacionales y

extranjeras productoras, comercializadoras y representantes para ventas de materiales e insumos necesarios para obras públicas civiles, instalaciones portuarias, sanitarias, industriales, mineras y energéticas; para lo cual podrá participar en licitaciones, concursos y contratos con personas naturales y jurídicas tanto públicas como privadas, nacionales o extranjeras; i) Dedicarse a la producción, compra, venta, importación y exportación de toda clase de equipos e insumos para las fuerzas armadas, policía, defensa civil, bomberos, etc., y en General con Empresas o Instituciones tanto públicas como empresas privadas, nacionales o extranjeras, para lo cual podrá participar en toda clase de concursos, licitaciones y contratos con dichos organismos; j) Para el cumplimiento de estos fines la compañía podrá realizar todo acto o contrato, civil o mercantil y de cualquier otra naturaleza que esté permitido por las leyes ecuatorianas; k) Dedicarse por cuenta propia o ajena, o asociada a terceros, a las siguientes operaciones: estudio, proyecto y dirección ejecutiva, explotación de patentes, licencia, franquicias y sistemas propios o de terceros; l) Realizar por cuenta propia o de terceros las siguientes operaciones : de ingeniería civil, eléctricas y mecánicas en general, y, fabricación, compra, venta, importación y exportación de elementos relacionados con sus actividades.

La enumeración de las especificadas actividades no presupone ni implica necesariamente el ejercicio simultáneo de todas ellas.

Para el cumplimiento de su objeto la compañía podrá realizar toda clase de actos, contratos u operaciones permitidas por las leyes ecuatorianas o de terceros países y acuerdos o necesarios para el cumplimiento de su objeto.

De igual manera, por decisión de la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la Compañía, se resolvió por unanimidad reformar el literal d) del artículo Trigésimo quinto del Estatuto Social de la Compañía.

La Compañía no podrá dedicarse a ninguna de las actividades contempladas en el artículo veinte y siete de la Ley de Regulación Económica y Control del Gasto Público, ni al arrendamiento mercantil.

**c) Resumen de las Políticas de Contabilidad más importantes**

La Compañía mantiene sus registros contables en US Dólares, la cual es la moneda de uso local en la República del Ecuador a partir del 10 de enero del 2000; y, a partir del ejercicio económico 2012, serán adoptadas las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación de los estados financieros.

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la administración:

- Base de preparación y presentación:** Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía adoptara para el ejercicio 2012, las Normas Internacionales de Información

Financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre normas de contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). El efecto económico de la adopción del nuevo marco conceptual se registrará en el patrimonio el 1 de enero del 2012, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 2011. Ver nota K.

- Adopción de las normas internacionales de información financiera (NIIF):** El marco conceptual que utilizó la Compañía desde el período 2010 hacia atrás, se basaba en las normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), que eran la traducción de las normas internacionales de contabilidad (NIC), vigentes en el año 1999, consecuentemente, las prácticas contables que utilizó la Compañía, eran compatibles con las NIC. Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2011, año de transición, continúan bajo NEC y será el año 2012 que iniciará con NIIF's dentro del grupo de las PYMES.
- Caja y sus Equivalentes** - Representa el efectivo disponible y saldos en bancos e inversiones a corto plazo altamente líquidos, con vencimientos originales de 3 meses o menos.
- Ingresos y Costos por Ventas** - Se registran con base a la emisión de la facturas a los clientes y a la entrega del bien.
- Ingresos** - Los ingresos por servicios son reconocidos en los resultados del año en función a la transferencia de bienes y servicios.
- Las propiedades y equipos:** Al inicio se registran al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

Para la adaptación a NIIF, se avaluarán los bienes a través de peritos calificados, según lo permite el párrafo 31 de NIIF 16. El efecto del avalúo, será un incremento o disminución en el valor neto, cuyo efecto se registrará en la cuenta patrimonial, según el párrafo 39 de NIIF 16.

Los cálculos para la depreciación se determinarán sobre la base de los años de vida útil establecidos por los peritos evaluadores, según párrafo 50 de NIIF 16.

La vida útil estimada de las propiedades y equipo es como sigue:

Activos	Años de vida útil	%
Edificio	20	5%
Equipos de Oficina	10	10%

- Impuesto a la Renta** - Se reconocen en los resultados del año en función a lo dispuesto en la ley.
- Intereses Ganados** - Se llevan a resultados de acuerdo a lo causado en el período.

**d) Índice de precios al consumidor**

**Cambio en los Índices de Precios al Consumidor** - El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2006	4.50
2007	2.97
2008	8.83
2009	4.30
2010	3.33
2011	4.99

**(Nota B) Efectivo o equivalente de efectivo**

Los valores efectivos, sobre los cuales la compañía podía disponer sin ninguna restricción, se detallan a continuación. Los saldos inmóviles depositados en cuentas corrientes, de acuerdo a la ley, ganan intereses en tasas variables:

	Al 31 de diciembre del	2011	2010
Produbanco Cta. Cte. 02002024809	6.035,42	104.463,57	
	<b>6.035,42</b>	<b>104.463,57</b>	

**(Nota C) Cuentas y documentos por cobrar**

Este grupo se descomponía en las siguientes cuentas y cuya permanencia no generan interés y se desconoce el plazo para su vencimiento:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Inmosegovia		12.959,21
Newport	1.552,40	1.552,40
Lajaen S. A.	5.393,91	1.501,53
	<b>6.946,31</b>	<b>16.013,14</b>

**(Nota D) Otras cuentas por cobrar**

Este grupo se descomponía en las siguientes cuentas y cuya permanencia no generan interés y se desconoce el plazo para su vencimiento:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Anticipos	300,00	1.403,72
Terceros	82,00	300
IVA en compras	478,14	
	<b>860,14</b>	<b>1.703,72</b>

**(Nota E) Propiedades y equipo**

El saldo de este grupo, tanto de terrenos, como de edificaciones fue materializado mediante escritura pública otorgada ante el Dr. Oswaldo Salgado Espinosa Notario Cuadragésimo, el 31 de agosto del 2009.

El detalle y superficie de estos lotes es el siguiente: a) Lote número tres de la Parroquia Cotocollao del Cantón Quito, con una superficie aproximada de 16.296 m<sup>2</sup>; b) La faja de terreno signada con el número 122 ubicado en la quebrada de Carretas, Panamericana Norte del Cantón Quito, con una superficie total de 3.200 m<sup>2</sup>. Además en el mismo cuerpo legal los aportantes se comprometieron en

**INSALVANES S. A.**  
**Notas a los estados financieros**  
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 y 2010  
 (Expresado en dólares USA)

registra ante el I. Municipio de Quito las construcciones existentes sobre el lote de terreno número tres de la Parroquia Cotocollao del Cantón Quito, detallado en el literal a).

Se incorpora a este documento el Anexo A, en el cual se hace constar la legalización por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, un área de construcción sobre los indicados inmuebles de 4.425m<sup>2</sup>, avaluados en US\$ 2.502.640,71, la contracuenta de esta aportación será registrado en el grupo patrimonial como *Aportes para Futuras Capitalizaciones*:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Terrenos	299.331,00	299.331,00
Edificios	2.502.640,71	2.502.640,71
Equipos de oficina	1,00	1,00
	<b>2.801.972,71</b>	<b>2.801.972,71</b>
( - ) Depreciación	(291.974,76)	(166.842,72)
<b>Valor neto en libros</b>	<b>2.509.997,95</b>	<b>2.635.129,99</b>

La depreciación acumulada a la misma fecha correspondía exclusivamente a la cuenta Edificios, como se muestra:

	al 31 de diciembre	
	2011	2010
Edificios	291.974,76	166.842,72
	<b>291.974,76</b>	<b>166.842,72</b>

El movimiento de la depreciación acumulada de muebles y equipos de oficina, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
<b>Depreciación acumulada al costo:</b>		
Saldo inicial:	166.842,72	41.710,68
Gasto del año	125.132,04	125.132,04
	<b>291.974,76</b>	<b>166.842,72</b>

**(Nota F) Cuentas y documentos por pagar**

Este grupo clasifica las obligaciones de la Compañía de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre del 2011	2010
Proveedores de servicios	1.984,44	3.909,51
	<b>1.984,44</b>	<b>3.909,51</b>

**(Nota G) Gastos Acumulados por pagar**

El detalle de esta cuenta, corresponde a valores pendientes de pago al personal que labora en la Compañía, dicho saldo será cancelado al año siguiente:

	al 31 de diciembre 2011	2010
Sueldos por pagar	543,90	271,95
Fondo de reserva	200,00	
	<b>743,90</b>	<b>271,95</b>

**(Nota H) Obligaciones fiscales**

Las obligaciones pendientes de pago al cierre de año se descomponían de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
<b>Servicio de Rentas Internas:</b>		
IVA en ventas		1.849,43
Retención en la fuente por pagar	1.564,15	345,10
Retención IVA por pagar	1.451,90	749,34
Impuesto a la renta de la Compañía	33.238,61	34.027,32
	<b>36.254,66</b>	<b>36.971,19</b>
<b>Aportes y préstamos al IESS:</b>		
Aportes 9,35% personal IESS	28,05	28,05
Aportes 12,15% patronal IESS	36,45	36,45
	<b>64,50</b>	<b>64,50</b>
	<b>36.319,16</b>	<b>37.035,69</b>

**(Nota I) Otras cuentas por pagar**

El detalle de estas cuentas al cierre del año fueron las siguientes:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Anticipo de clientes		100.000,00
Cuentas por pagar	7.590,32	59,99
Garantías de arriendos	3.127,62	3.127,62
	<b>10.717,94</b>	<b>103.187,61</b>

**(Nota J) Inversión de los Accionistas**

**a) Capital social**

El capital social al 31 de diciembre del 2011, se descomponía en 299.332 participaciones de US.1,00, cada una, cuya integración fue protocolizada el 17 de enero del 2007, ante el Dr. Oswaldo Mejía Espinosa, Notario Cuadragésimo Quinto del Cantón Quito y fue inscrita legalmente el 22 de septiembre del 2008 en el Registro Mercantil del Cantón Quito, y manteniendo la misma composición en la escritura de cambio de razón social y reforma del objeto social de la Compañía, realizada el 14 de abril del 2010 ante el Dr. Oswaldo Mejía Espinosa, Notario Cuadragésimo Quinto del Cantón Quito, e inscrito en el Registro Mercantil el 15 de octubre del 2010.

**b) Reserva legal**

De conformidad al artículo 297 de la Ley de Compañías, la Empresa deberá destinar el 10% de las utilidades después de la participación de trabajadores y el pago del impuesto la renta, para formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance el 50% del capital social. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Las cuentas patrimoniales que integran este grupo al cierre del ejercicio económico, tienen el siguiente detalle:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Capital Social	299.332,00	299.332,00
Reserva Legal	89.038,97	36.172,09
Aportes futuras capitalizaciones (1)	1.349.000,03	2.086.499,24
Utilidad (pérdida) acumulada	190.902,33	
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	600.663,75	283.216,31
24% Impuesto a la renta	(124.862,70)	(92.313,96)
	<b>2.404.074,38</b>	<b>2.612.905,68</b>

(1) El registro de este saldo fue resuelto por Junta Universal de Accionistas, con el propósito de capitalizar la Compañía; sin embargo, sus accionistas no han tomado ninguna decisión de transformar en Capital Social todo este saldo; por lo cual y en forma simultánea con la adopción de NIIF en el año 2012 será reclasificado al pasivo como una obligación a sus accionistas.

**(Nota K) Eventos subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (27 de julio del 2012), la Compañía de acuerdo con la Resolución No.SC.Q.ICI.CPAFRS.11.01, publicado en el Registro Oficial No. 372 del 17 de enero del 2011, está calificada como una PYME; por cuya razón, el año de transición es el ejercicio fiscal 2011, dentro del cual se generará todo el proceso de adopción de NIIF, para iniciar el año 2012 con estados financieros ajustados a NIIF.

Aparte de lo manifestado, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

