

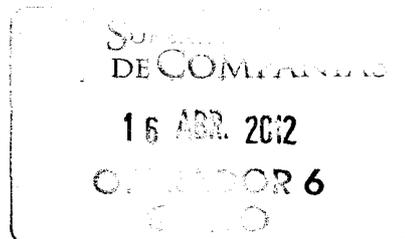


PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos

PORTICOSPROJECT CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011



CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Balance General
Estado de Resultados
Estado de Evolución del Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo
Políticas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

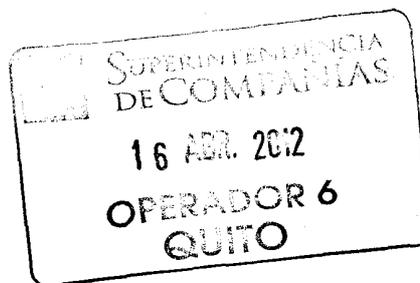
US\$. Dólares estadounidenses



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos

Informe de los Auditores Independientes

Quito D.M., 27 de enero del 2012



A los Señores Socios de
PORTICOSPROJECT CIA. LTDA.

Quito - Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PORTICOSPROJECT CIA. LTDA.**, los cuales comprenden el Balance General, el correspondiente Estado de Resultados, de Evolución del Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2011, el resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2010, no han sido revisados.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La administración de la compañía es responsable de la preparación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones 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 estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría incluye aplicar 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 representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debida



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos

a fraude o a error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, 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 la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar 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

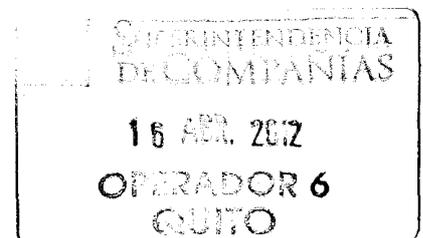
4. En nuestra opinión, el Balance General, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo, que se acompañan, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **PORTICOSPROJECT CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2011, los resultados de operación, la evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esta fecha, de conformidad con normas y prácticas de contabilidad establecidas en el Ecuador.
5. Al 31 de diciembre del 2011, PORTICOSPROJECT CIA. LTDA., muestra un saldo débito de Patrimonio por un valor de UD\$ (75.491), mismo que se ha originado como consecuencia de haber reconocido y presentado el Estado de Resultados, desde años anteriores, donde se han registrado algunos gastos administrativos no susceptibles de activación a los diferentes proyectos en ejecución. A criterio de la Administración de la compañía, se espera para el ejercicio 2012, reconocer los ingresos, como consecuencia de ventas de casas del Proyecto las Lilas, con lo cual la situación patrimonial negativa se tornará positiva.
6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2011, se emite por separado.

Páez, Florencia & Co.

SC. RNAE No. 434

Gabriel Páez Játiva
Socio

R.N.C. 11.203



PORTICOSPROJECT CIA. LTDA.

Balance General

Al 31 de diciembre del 2011

(En dólares estadounidenses)

<u>ACTIVO</u>		<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Caja bancos (Nota 1)	8.161	Pasivos acumulados (Nota 6)	10.948
Cuentas por cobrar (Nota 2)	116.053	Otros Pasivos (Nota 7)	272.045
Inventarios (Nota 3)	2.135.964	Total pasivo corriente	<u>282.993</u>
Total activo corriente	<u>2.260.178</u>	Pasivo a largo plazo (Nota 8)	2.114.940
Activo fijo (Nota 4)	42.264	PATRIMONIO	
Inversiones (Nota 5)	20.000	Capital social (Nota 9)	400
		Pérdidas acumuladas ejercicios anteriores (Nota 10)	(42.166)
		Pérdida del ejercicio	<u>(33.725)</u>
		Total patrimonio	<u>(75.491)</u>
TOTAL	<u>2.322.442</u>	TOTAL	<u>2.322.442</u>

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros


Ing. Mario Pozo E.
GERENTE GENERAL

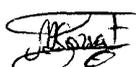

Sr. Marco Soria
CONTADOR GENERAL
Registro: 13725

PORTICOSPROJECT CIA. LTDA.
Estado de Resultados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011

Gastos de administración y ventas	(31.992)
	<u>(31.992)</u>
Gastos Financieros	(1.732)
Pérdida del Ejercicio	<u><u>(33.725)</u></u>

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros


Ing. Mario Pozo E.
GERENTE GENERAL


Sr. Marco Soria
CONTADOR GENERAL
Registro: 13725

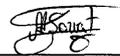
PORTICOSPROJECT CIA. LTDA.
Estado de Evolución del Patrimonio
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011

	<u>Capital social</u>	<u>Pérdidas Acumuladas</u>	<u>Pérdidas del Ejercicio</u>	<u>Total</u>
2011				
Saldo al 31 de diciembre del 2010	400	(17.966)	(85.610)	(103.176)
Transferencia a Pérdidas Acumuladas		(85.610)	85.610	-
Pérdida del ejercicio 2011			(33.725)	(33.725)
Ajuste		61.410		61.410
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>400</u>	<u>(42.166)</u>	<u>(33.725)</u>	<u>(75.491)</u>

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros



 Ing. Mario Pozo E.
GERENTE GENERAL



 Sr. Marco Soria
CONTADOR GENERAL
Registro: 13725

PORTICOSPROJECT CIA. LTDA.

Estado de Flujos de Efectivo

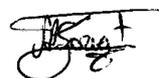
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011

Flujos de efectivo por las actividades de operación	
Efectivo recibido de clientes	289.636
Efectivo pagado a proveedores y empleados	<u>(897.283)</u>
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de operación	<u>(607.647)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión	
Inversiones	<u>(20.000)</u>
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de inversión	<u>(20.000)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento	
Obligaciones Bancarias	<u>630.817</u>
Efectivo neto / provisto por las actividades de financiamiento	<u>630.817</u>
Aumento neto del efectivo	3.170,27
Efectivo al inicio del período	<u>4.991</u>
Efectivo al final del período.	<u><u>8.161</u></u>

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros



Ing. Mario Pozo E.
GERENTE GENERAL



Sr. Marco Soria
CONTADOR GENERAL
Registro: 13725

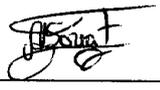
PORTICOSPROYECT CIA. LTDA.
Conciliación de la Pérdida con el Efectivo Neto Utilizado
por las Actividades de Operación
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011

Perdida del ejercicio	(33.725)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto en las actividades de operación	
Depreciación	<u>2.404</u>
	(31.321)
Cambios en activos y pasivos operativos	
Cuentas por cobrar	32.591
Inventarios	(871.939)
Gastos anticipados	982
Cuentas por pagar	<u>262.040</u>
	<u>(576.326)</u>
Efectivo neto (utilizado) por las actividades de operación	<u>(607.647)</u>

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros



Ing. Mario Pozo E.
GERENTE GENERAL



Sr. Marco Soria
CONTADOR GENERAL
Registro: 13725

PORTICOSPROYET CIA. LTDA.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2011

Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones

La compañía se constituyó en la ciudad de Quito, República del Ecuador, el 24 de marzo del 2009, ante el Notario Público Décimo Séptimo del Cantón Quito. Su objeto social tiene relación con la administración de bienes de carácter habitacional y comercial, así como la promoción, oferta, reserva, preventa de bienes inmuebles, la intermediación, corretaje, prestar servicios de asesoría en el diseño, dirección y planificación arquitectónica en obras civiles de todo tipo, servicios de fiscalización de proyectos inmobiliarios, construcción de todo tipo de bienes inmuebles, como obras de infraestructura de servicios, tales como vías públicas y carreteras, electricidad, agua potable, alcantarillado y otros. También la operación y suministro de materiales, equipos, insumos, productos químicos, combustibles, lubricantes, material de demolición, repuestos y demás bienes y servicios, pudiendo comprar, vender, importar, exportar, intermediar todo y cada uno de los bienes y servicios propios de esta actividad, constituirse en socia o accionista, agente o representante de sociedades nacionales o extranjeras relacionadas o no con su objeto social, entre otros. La actividad fundamental durante el año 2011, ha sido la construcción de planes de vivienda. A esta fecha la compañía ha desarrollado los planes de vivienda: las Lilas y Edificio Emilia, el primero prácticamente está terminado y el segundo se encuentra en proceso de construcción. Del proyecto las Lilas se han vendido cinco casas, sin embargo no han sido reconocidos los ingresos correspondientes, por no contar con la declaratoria de propiedad horizontal, por lo que no es posible la celebración de las escrituras correspondientes de venta. La compañía presenta el Estado de resultados mostrando los gastos no susceptibles de activación en los proyectos, por lo cual se han originado pérdidas en el ejercicio actual y anteriores.

Resumen de las Principales Políticas de Contabilidad

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de conformidad con normas y prácticas de contabilidad establecidas en el Ecuador. Con fecha 4 de septiembre del 2006, Registro Oficial N° 348, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución N° 06.Q.ICI.004, resuelve adoptar las Normas Internacionales de Información Financieras Niifs y dispone que las referidas Normas sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009. Esta disposición ha sido ratificada, mediante Registro Oficial N° 378 SP del 10 de julio del 2008, Resolución N° ADM 08199. Mediante Registro Oficial N° 498 del 31 de diciembre del 2008, Resolución N° 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías, se decide prorrogar la fecha de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financieras Niifs, para lo cual se establece un cronograma que va a partir del 1 de enero del 2010 al 1 de enero del 2012. Mediante Resolución N° SC.ICI.CPAIFRS.G11.010 del 11 de octubre del 2011, se emite el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF completas y de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), según el artículo tercero, se sustituye el numeral 3 del artículo primero de la Resolución N° 08.G.DSC.010, estableciéndose tres condiciones para la aplicación de las Normas Internacionales de Información financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes). En base a estas disposiciones, la compañía debe preparar sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información

PORTICOSPROYET CIA. LTDA.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2011

Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) en el ejercicio 2012, estableciéndose el 2011 como año de transición.

A continuación se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la Compañía:

Inventarios

Constituye los proyectos en construcción y terminados. Están expresados al costo, para lo cual se acumulan todos aquellos relacionados con la construcción de los diferentes proyectos. Luego de haberse terminado la construcción de los diferentes proyectos se procede con la liquidación respectiva, con la finalidad de transferir al rubro de Inventarios para la Venta.

Activos Fijos

Están expresados al costo de adquisición, las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

<u>Activo</u>	<u>Tasas</u>
Edificio (Oficina)	5%

Inversiones

La compañía no considera como equivalentes de efectivo, aquellas inversiones realizadas, por los excedentes de efectivo colocadas en entidades financieras, cuyo vencimiento mayor a tres meses.

PORTICOSPROYECT CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2011

1. Caja Bancos

Conformado por:

	<u>US\$</u>
Caja chica	500
Bancos	7.661
Total	<u>8.161</u>

2. Cuentas por cobrar

	<u>US\$</u>
Cuentas por Cobrar Entidades Públicas	4.978
Cuentas por Cobrar Otras (1)	111.075
Total	<u>116.053</u>

(1) Corresponde a valores entregados a diferentes proveedores para la construcción y acabados de los proyectos.

3. Inventarios

Conformado por:

	<u>US\$</u>
Inventarios Obra en Proceso (1)	2.135.964
Total	<u>2.135.964</u>

(1) Se desglosa de la siguiente manera:

	<u>US\$</u>
Proyecto Las Lilas (a)	1.544.035
Proyecto Edificio Emilia (b)	590.175
Proyecto Cumbayá (b)	1.754
Total	<u>2.135.964</u>

- a) Proyecto terminado
- b) Proyecto en proceso

PORTICOSPROYECT CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2011

4. Activo Fijo

Conformado por:

	<u>COSTO</u>	<u>DEPRECIACIÓN ACUMULDA</u>	<u>NETO</u>
		<u>US\$</u>	
Edificios (Oficina)	48.073	5.809	42.264
TOTALES	<u>48.073</u>	<u>5.809</u>	<u>42.264</u>

El movimiento de activos fijos, fue como sigue:

	<u>US\$</u>
Costo	
Saldo inicial	48.073
Total	<u>48.073</u>
	<u>US\$</u>
Depreciación Acumulada	
Saldo Inicial	3.405
Adiciones	2.404
Total	<u>5.809</u>

5. Inversiones

Conformado por:

	<u>US\$</u>
Polizas de acumulación	20.000
Total	<u>20.000</u>

Corresponde a una póliza de acumulación del 28 de abril del 2011 a 540 días al 5,25% con vencimiento el 28 de septiembre del 2012. Esta póliza de acumulación se encuentra pignorada para el registro de planos arquitectónicos del Edificio Emilia en el Distrito Metropolitano Quito.

PORTICOSPROYECT CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2011

6. Pasivos Acumulados

Conformado por:

	<u>US\$</u>
Impuestos por Pagar	1.741
Sueldos por Pagar	3.838
Beneficios sociales	5.369
Total	<u>10.948</u>

7. Otros Pasivos

Corresponde básicamente a los anticipos recibidos sobre el proyecto las Lilas, se desglosa de la siguiente manera:

	<u>US\$</u>
Suit Número 2	10.620
Suit Número 4	93.000
Suit Número 5	120.000
Suit Número 7	8.425
Suit Número 12	40.000
Total	<u>272.045</u>

8. Pasivo a largo plazo

Conformado por:

	<u>US\$</u>
Documentos por Pagar (1)	320.000
Préstamos Socios (2)	1.049.620
Préstamos Bancarios (3)	745.320
Total	<u>2.114.940</u>

(1) Corresponde a valores entregados a la compañía, por parte del Sr. Rafael Cuito (Ver Nota 12).

PORTICOSPROYECT CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2011

- (2) Corresponde a valores entregados por los socios a la compañía, sobre los cuales no se han definido condiciones de pago ni fechas de vencimiento, de acuerdo al siguiente detalle:

	<u>US\$</u>
Mario Pozo Enríquez	1.022.660
Mario Pozo Noboa	26.960
	<u>1.049.620</u>

- (3) Corresponde a cuatro operaciones financieras con el Banco Produbank, la operación N° 74273001, N° 04212011, N° 1010056746002 y N° 11570394 otorgadas en febrero, abril, julio y noviembre del 2011, respectivamente con vencimiento en el año 2012, con un interés del 6,5% anual.

9. Capital Social

Está constituido por 400 participaciones de US\$ 1 de cada una.

10. Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores

Al 31 de diciembre del 2011, corresponden las pérdidas correspondientes a los ejercicios 2010 y 2009. Las Leyes tributarias vigentes, permiten amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores, dentro de los cinco ejercicios siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad neta del año. La Ley de Compañías contempla como causal de disolución, cuando las pérdidas de una compañía alcanzan el 50% o más del capital social.

11. Saldos y transacciones con partes relacionadas

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas:

	<u>US\$</u>
PASIVOS	
Préstamos Socios (1)	1.049.620

(1) Estas transacciones se han originado en ejercicios anteriores. (Ver Nota 8)

12. Contratos y compromisos

La compañía mantiene firmado los siguientes contratos:

- El 11 de febrero del 2011 en la ciudad de Quito, se firmó la Constitución de una Sociedad de Hecho o Cuentas en Participación con la intervención única de los socios PORTICOSPROJECT CIA. LTDA., debidamente representada por el

PORTICOSPROYECT CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2011

Señor Ing. Mario Pozo Enríquez y el Señor Ing. Rafael Cuito Portilla, con el objeto principal la planificación, construcción y venta del Edificio Emilia. Los socios que integran esta Asociación en Cuentas en participación han realizado sus aportaciones así; PORTICOSPROYECT CIA. LTDA., aporta la suma de US\$ 310.000 y el Ing. Rafael Cuito Portilla aporta con la propiedad de un lote de terreno con un valor de US\$ 120.000, aporta los estudios técnicos requeridos para la planificación del Edificio Emilia por un valor de US\$ 20.000 y US\$ 170.000 en efectivo para completar la suma de los US\$ 310.000. La sociedad reconocerá a la compañía PORTICOSPROYECT CIA. LTDA., un pago equivalente al diez por ciento del valor total del proyecto por la administración y dirección técnica del mismo, exceptuándose de este pago el valor del terreno y los estudios técnicos.

- El 29 de diciembre del 2011, en la ciudad de Quito se celebró el contrato entre la compañía PORTICOSPROYECT CIA. LTDA. e INGESEV CIA. LTDA., el Ing. Mario Pozo Noboa en representación de PORTICOSPROYECT CIA. LTDA., proyecto Edificio Emilia que para efectos de este contrato se le llamara "El Contratante" y por otra parte, el Ing. Freddy Romero Flores en representación de la firma INGESEV CIA. LTDA., a quien en adelante se le llamara "El Contratista" quien se compromete a realizar sistema de gas centralizado para el proyecto una vez finalizado el Edificio Emilia. El monto del contrato asciende a la suma de US\$ 12.478, más IVA.

13. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros (27 de enero del 2012) no se han producido eventos importantes que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros y que ameriten su revelación.
