

Lcdo. Jorge Villalba S. CPA
Auditor Independiente

BUILTEK S.A.

Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2011
con el Informe del Auditor Independiente



Abril de 2012
Quito - Ecuador

BUILTEK S.A.

Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2011
con el Informe del Auditor Independiente

CONTENIDO

Informe del Auditor Independiente

Estados Financieros

- Balance General
- Estado de Pérdidas y Ganancias
- Estado de Evolución del Patrimonio de los Socios
- Notas a los Estados Financieros



Quito, 20 de Abril de 2012

Informe del Auditor Independiente

A los Señores Socios de
BUILTEK S.A.

Informe sobre los Estados Financieros

1. He auditado los Estados Financieros adjuntos de BUILTEK S.A., que comprenden el Balance General, y los correspondientes Estados de Resultados, de Cambios en el Patrimonio de los Socios y de Flujos de Efectivo, por el año terminado al 31 de diciembre de 2011. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros basado en mi auditoría.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de Estados Financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude y error; selección y aplicación de políticas contable apropiadas; y, a la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo a circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros adjuntos basados en nuestra auditoría, la misma que fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA aceptadas en la República del Ecuador. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos, y las revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los Estados Financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude y



error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor considera los controles internos de la Compañía, para la preparación y presentación razonables de los Estados Financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación razonable de los Estados Financieros.

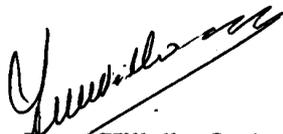
Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

Opinión

4. En mi opinión, los estados financieros auditados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de BUILTEK S.A., al 31 de diciembre de 2011, el estado de resultados, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Aspectos de Énfasis

5. Como se menciona en el párrafo 2 de este informe y en la Nota 1 (Resumen de las principales políticas contables), la Compañía prepara sus Estados Financieros con base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC's, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's. Por tanto, los Estados Financieros no tienen como propósito presentar la posición financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo de BUILTEK S.A. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a la República del Ecuador.


Lcdo. Jorge Villalba Soria
SC-RNAE-387
CPA



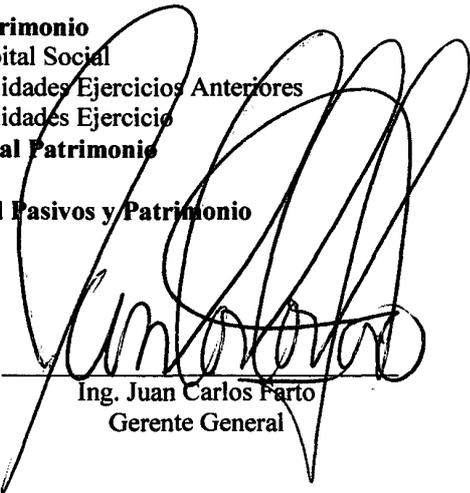
BUILTEK S.A.

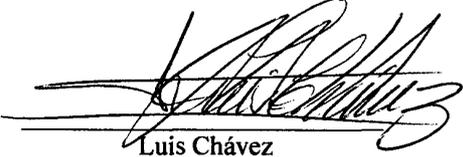
Balance General

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Expresado en Dólares de EUA

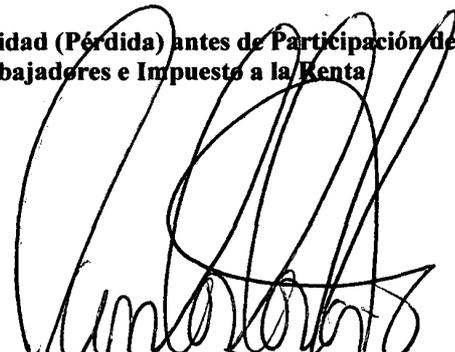
	Notas	2011	2010
Activos			
Activos Corrientes			
Caja - Bancos	2	349.227,51	223.755,60
Inversiones	3	0	100.000,00
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	998.065,66	594.646,42
Construcciones-Inventario	5	3.527.943,70	2.819.715,94
Total Activos Corrientes		4.875.236,87	3.738.117,96
Otros Activos			
Cargos Diferidos		278,19	278,19
Total Activo		4.875.515,06	3.738.396,15
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos Corriente			
Pasivo con Instituciones Financieras	6	1.103.715,28	1.250.000,00
Cuentas por Pagar Proveedores	7	1.447,50	22.676,40
Otras Cuentas por Pagar	8	39.278,19	105.778,19
Sueldos y Prestaciones Sociales	9	9.771,90	0
Impuestos por Pagar	10	990,98	21.716,11
Total Pasivos Corrientes		1.155.203,85	1.400.170,70
Pasivos Largo Plazo	11	2.498.452,50	1.460.248,61
Total Pasivos		3.653.656,35	2.860.419,31
Patrimonio			
Capital Social		875.600,00	875.600,00
Utilidades Ejercicios Anteriores		1.728,81	0
Utilidades Ejercicio		344.475,90	2.376,84
Total Patrimonio	12	1.221.858,71	877.976,84
Total Pasivos y Patrimonio		4.875.515,06	3.738.396,15


Ing. Juan Carlos Parto
Gerente General


Luis Chávez
Contador

BUILTEK S.A.
Estado de Pérdidas y Ganancias
 Del 1° de Enero al 31 de Diciembre de 2011 y 2010
 Expresado en Dólares de EUA

	2011	2010
INGRESOS		
Ingresos por Ventas tarifa 0%	1.763.024,78	0
Intereses Financieros	4.847,33	2.376,84
Total Ingresos	1.767.872,11	2.376,84
GASTOS		
Gastos Operacionales	1.421.946,41	-
Gastos No Operacionales	1.449,80	2.376,84
Total Ingresos	1.423.396,21	2.376,84
Utilidad (Pérdida) antes de Participación de Trabajadores e Impuestos a la Renta	344.475,90	2.376,84



 Ing. Juan Carlos Farto
 Gerente General



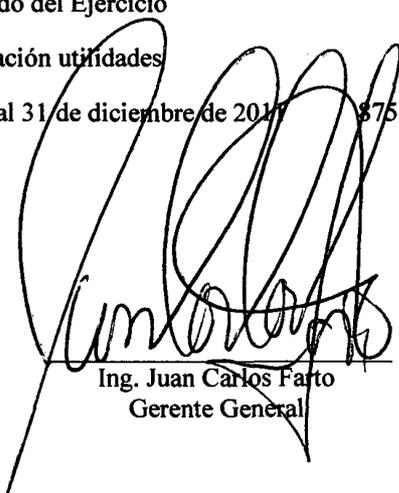
 Luis Chávez
 Contador

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros.

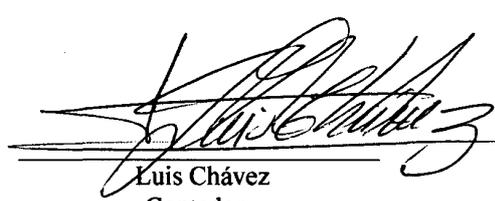
BUILTEK S.A.

Estado de Evolución del Patrimonio de los Socios
Por los años terminados al 31 de Diciembre de 2011 y 2010
Expresado en Dólares de EUA

	Capital Suscrito	Resultados Ejercicios Anteriores	Resultado Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2010	875.600,00	2.376,84	0	877.976,84
Resultado del Ejercicio			344.475,90	344.475,90
Apropiación utilidades		-594,03		-594,03
Saldos al 31 de diciembre de 2011	875.600,00	1.782,81	344.475,90	1.221.858,71



Ing. Juan Carlos Farto
Gerente General



Luis Chávez
Contador

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros.

BUILTEK S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de Diciembre del 2011

1.- Operaciones

BUILTEK S.A. fue constituida el 19 de Febrero del 2009, en la Notaria Décimo Séptima del Cantón Quito e inscrito en el Registro Mercantil mediante No. 501 del 19 de febrero del 2009, con un capital Social de USD 800.00

Con fecha 30 de Julio del 2009 la Compañía realiza el Aumento de Capital y Reforma de Estatutos de la Compañía en la Notaria Segunda del Distrito Metropolitano de Quito e inscrita en el Registro Mercantil mediante No. 3614 del 5 de Noviembre del 2009.

La Compañía es una empresa creada con el objeto de dedicarse a la gestión y desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Resumen de las principales políticas de contabilidad

La contabilidad ofrece una información útil, confiable y de fácil comprobación; los Estados Financieros han sido elaborados con uniformidad. La medición y reconocimiento de los ingresos, costos y gastos lo hicieron adoptando los principios contables adecuados

Las políticas contables que aplica la compañía están de acuerdo a las normadas por la Superintendencia de Compañías, y por consiguiente están de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados, los cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. La administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados.

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo a políticas emitidas 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 (NEC), que concuerdan con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) en los asuntos más importantes y en lo esencial con los Principios de Contabilidad de General Aceptación.

La adopción de estos principios de contabilidad para la preparación de los estados financieros adjuntos, no difieren significativamente de aquellos usados en la preparación de los estados financieros del año anterior.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

(a) Base de presentación de los Estados Financieros

La compañía prepara sus estados financieros sobre bases de acumulación de costos históricos vigentes al momento en que ocurrieron las transacciones. Además cumple con las regulaciones dispuestas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. El ejercicio económico comprende el período del 1º de enero al 31 de diciembre del 2011.

(b) Efectivos y Equivalentes de Efectivo

Se encuentran conformados por efectivo circulante mantenidos en fondos rotativos, así como dineros depositados en las cuentas bancarias.

(c) Cuentas por Cobrar

La compañía registra en Cuentas por Cobrar los Anticipos entregados a Proveedores.

(d) Inventarios

(e) En esta cuenta la Compañía registra las Construcciones en Curso por proyectos Inmobiliarios en ejecución. Los inventarios están valorados al costo de adquisición para egresos utiliza el mismo costo de adquisición, cuya valoración final de los inventarios no excede al valor de mercado. En esta cuenta se registra los costos por cada uno de los proyectos en curso que la empresa por su naturaleza tiene contratados, una vez finalizada la obra descarga los inventarios y pasa a la cuenta de Resultados.

(f) Ingresos, Costos y Gastos

Por la naturaleza de las operaciones, la Compañía se acoge al sistema de costos por obra terminada. Registra los ingresos recibidos de clientes en el pasivo como Anticipo de Clientes; y los egresos entregados a proveedores por concepto de costos y gastos en el activo como Anticipos a Proveedores; los mismos que son reconocidos cuando se liquida la obra.

(g) Impuesto a la Renta

La Compañía aplica el método de obra terminada para reconocer sus ingresos, costos y gastos. Al cierre del ejercicio auditado, la obra está en curso por lo que no ha liquidado sus resultados.

(h) Emisión de Estados Financieros

La Compañía reporta sus estados financieros con frecuencia anual de acuerdo a normativa vigente. Para efectos de uso interno y control emite estados financieros mensuales.

(i) Unidad Monetaria

Los registros contables se hacen Dólares de Estados Unidos de Norte América, moneda de curso legal adoptada en Ecuador el año 2000.

(j) Negocio en Marcha

La Compañía está construyendo proyectos inmobiliarios. Ha cumplido sus obligaciones con los proveedores y el fisco, así como con las demás obligaciones con entes de control. Mantiene en relaciones aceptables los índices de liquidez y solvencia, por lo que BUILTEK S.A., mantiene en marcha su actividad de construcción y comercial.

(k) Cumplimiento Laboral

En el campo laboral, la Compañía mantiene al día el pago de las prestaciones sociales directas con los empleados. La Compañía no cuenta con ninguna organización de tipo laboral.

(l) Cumplimiento Tributario

La Compañía cumple puntualmente, conforme al noveno dígito del RUC, sus obligaciones tributarias mensuales, tanto de IVA como de retención de Impuesto a la Renta. A la fecha de cierre del período revisado, la Compañía ha cumplido con todas sus obligaciones tributarias. Los Auditores Independientes emitirán por separado el Informe de Cumplimiento Tributario dirigido al Servicio de Rentas Internas de acuerdo a disposiciones y normas vigentes.

(m) Eventos subsecuentes

Hasta la fecha de emisión de este informe no han ocurrido hechos importantes que requieran ser revelados.

Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF

De acuerdo a la Resolución No. 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto de 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, la Superintendencia de Compañías adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF de manera obligatoria para todas las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de esta entidad; y a la Resolución No. 08.G.SC.010 de 20 de noviembre de 2008, que establece el cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por parte de las compañías y entidades sujetas al control de la Superintendencia de Compañías.

La Compañía ha iniciado el proceso de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, de acuerdo a calendario establecido. A partir del 1° de enero de 2012, la contabilidad en la empresa se llevará de acuerdo a NIIF para PYMES.

2.- **Caja – Bancos.** Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la cuenta Bancos registra los siguientes valores:

	2011	2010
Caja	70,00	0
Banco del Pichincha Cta. 3436269104	349.157,51	222.868,99
Banco del Pichincha Cta. 347844910014	0	886,61
Total Bancos	349.227,51	223.755,60

3.- **Inversiones.** Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la cuenta Bancos registra los siguientes valores:

	2011	2010
Inversiones C/P	0	100.000,00
Total Inversiones C/P	0	100.000,00

4.- **Cuentas y Documentos por Cobrar.** Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, las Cuentas por Cobrar registraban los siguientes valores:

		2011	2010
Cuentas por Cobrar Clientes	1	439.634,65	0
Anticipo Varios Proveedores	2	14.682,92	579.546,24
Cuentas por Cobrar Socios	3	71.400,00	0
Otras Cuentas por Cobrar	4	452.772,60	15.001,00
Impuestos Anticipados	5	19.575,49	0,18
		998.065,82	594.646,42

1.- Corresponde cuentas por cobrar clientes por ventas realizadas en el ejercicio.

2.- Corresponde a anticipos entregados a varios proveedores

3.- Corresponde a préstamo recibido del Ing. José Ribadeneira.

4.- Corresponde a las siguiente cuentas por cobrar: US\$ 13.100,00 Inmobiliaria FS; US\$ 2.000,00 Colina Park; US\$ 374.072,60 Samarcorp; US\$ 10.000,00 Inmobiliaria Linda Vista (San Luis); US\$ 53.500,00 Inmobiliaria Linda Vista (Astana); US\$ 100,00 Samos Garantía Duragas.

5.- Corresponde a US\$ 16.836,65 por pago realizado de Anticipo Impuesto a la Renta; US\$ 0,18 por retenciones realizadas en el ejercicio anterior; y, US\$ 2.738,84 por anticipo impuesto plusvalía.

5.- **Construcciones-Inventario.** Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, la cuenta Construcciones en Curso registraba los siguientes valores:

	2011	2010
Edificio Samoa	2.989.252,28	0
Gastos Legales	2.691,42	2.819.715,94
Terreno Irlanda	521.000,00	0
Lote No. 4 Cumbayá (20% Participación)	15.000,00	0
	3.527.943,70	2.819.715,94

6.- **Obligaciones con Instituciones Financieras.** Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 las obligaciones con Instituciones Financieras corresponde a:

	2011	2010
Banco del Pichincha	1.103.715,28	1.250.000,00
	1.103.715,28	1.250.000,00

7.- Cuentas por Pagar Comerciales. Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, las Cuentas por Pagar Comerciales son:

	2011	2010
CxP Proveedores	1.447,50	22.676,40
	<u>1.447,50</u>	<u>22.676,40</u>

8.- Cuentas por Pagar. Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, las cuentas por pagar estaban formadas de la siguiente manera:

	2011	2010
Inmobiliaria Loreto	0	103.500,00
Astana	37.000,00	0
Samoa	2.000,00	2.000,00
José Ribadeneira (terreno)	278,19	278,19
	<u>39.278,19</u>	<u>105.778,19</u>

9.- Sueldos y Prestaciones Sociales. Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, las cuentas por pagar por Sueldo y Prestaciones Sociales estaban formadas de la siguiente manera:

	2011	2010
Sueldos por Pagar	9.696,72	0
IESS	75,18	0
	<u>9.771,90</u>	<u>0</u>

10.- Impuestos por Pagar. Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, los Impuestos por Pagar son:

	2011	2010
Impuestos por Pagar	990,98	0
	<u>990,98</u>	<u>0</u>

11.- Pasivo a Largo Plazo. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el Pasivo a Largo Plazo se conformaba por los anticipos recibido de clientes de la Torres Oeste y Torres Este, de la siguiente manera:

	2011	2010
Anticipo Clientes	2.498.452,50	1.460.248,61
Total	<u>2.498.452,50</u>	<u>1.460.248,61</u>

12.- Patrimonio. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el Patrimonio de los Socios se conformaba de la siguiente manera:

Patrimonio	2011	2010
Capital Social	875.600,00	875.600,00
Resultados Ejercicios Anteriores	1.782,81	2.376,84
Resultados Ejercicios	344.475,90	
Total Patrimonio	<u>1.221.858,71</u>	<u>3.738.396,15</u>