

MATERIALES DE VIVIENDA MAVISA S.A.

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Accionistas de
MATERIALES DE VIVIENDA MAVISA S.A.**

Introducción:

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **MATERIALES DE VIVIENDA MAVISA S.A.** al 31 de diciembre del 2011 Y 2010, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración de **MATERIALES DE VIVIENDA MAVISA S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

Responsabilidad de los Auditores Independientes:

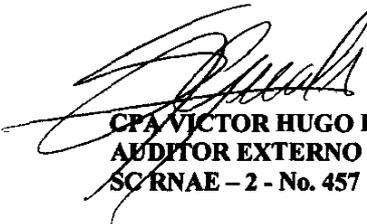
3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y 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 errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito 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 utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.



Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **MATERIALES DE VIVIENDA MAVISA S.A.** al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.



CPA VICTOR HUGO REYES GUALE
AUDITOR EXTERNO
SCRNAE - 2 - No. 457

Guayaquil, 24 de abril del 2012



| | <u>NOTAS</u> | <u>(US dólares)</u> <u>2011</u> | <u>(US dólares)</u> <u>2010</u> |
|--|--------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <u>ACTIVO</u> | | | |
| ACTIVO CORRIENTE | | | |
| Caja y bancos | 2 | 906.875 | 907.303 |
| Inversiones temporales | 3 | 800.000 | 0 |
| Cuentas por cobrar | 4 | 232.449 | 2.681.693 |
| Inventarios | 5 | <u>2.034.929</u> | <u>0</u> |
| TOTAL ACTIVO CORRIENTE | | 3.974.253 | 3.588.996 |
| ACTIVOS FIJOS | 6 | 2.547.966 | 2.136.658 |
| INVERSIONES EN ACTIVOS | 7 | <u>0</u> | <u>22.592</u> |
| ACTIVO NO CORRIENTE | | | |
| Anticipo a proveedores | 8 | 210.000 | 0 |
| Compañías relacionadas | 9 | 1.157.413 | 0 |
| Otros | | <u>220.931</u> | <u>0</u> |
| TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE | | 1.588.344 | 0 |
| TOTAL DE ACTIVOS | | 8.110.563 | 5.748.246 |
| <u>PASIVO Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS</u> | | | |
| PASIVO CORRIENTE: | | | |
| Obligaciones bancarias | 10 | 241.628 | 199.459 |
| Cuentas por pagar | 11 | 3.112.244 | 2.009.592 |
| Gastos acumulados por pagar | 12 | <u>223.859</u> | <u>243.658</u> |
| TOTAL PASIVO CORRIENTE | | 3.577.731 | 2.452.709 |
| OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO | 10 | 938.567 | 753.753 |
| Otros Pasivos | 13 | <u>265.583</u> | <u>0</u> |
| TOTAL PASIVO LARGO PLAZO | | 1.204.150 | 753.753 |
| TOTAL PASIVOS | | 4.781.881 | 3.206.462 |
| PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS | | | |
| Capital Suscrito | 14 | 917.000 | 917.000 |
| Aportes para futuras capitalizaciones | | 428.687 | 299.759 |
| Reserva Legal | | 146.558 | 77.462 |
| Reserva de Capital | 15 | 272.020 | 272.020 |
| Resultado Facultativa | | 83.956 | 35.386 |
| Resultados de Ejercicios Anteriores | | 754.814 | 249.197 |
| Resultado del Ejercicio | | 725.647 | 690.960 |
| TOTAL PATRIMONIO | | 3.328.682 | 2.541.784 |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO | | 8.110.563 | 5.748.246 |

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

| | <u>NOTAS</u> | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|--|--------------|-------------------|------------------|
| | | (US dólares) | |
| <u>INGRESOS</u> | | | |
| INGRESOS POR VENTAS | | 12.029.763 | 9.684.240 |
| INGRESOS VARIOS | | 85.189 | 59.553 |
| INGRESOS FINANCIEROS VARIOS | | 69.245 | 3.709 |
| TOTAL INGRESOS | | 12.184.197 | 9.747.502 |
| <u>COSTO Y GASTOS</u> | | | |
| COSTO DE VENTAS DE BIENES PRODUCIDOS | | 3.631.382 | 3.839.660 |
| GASTOS OPERACIONALES | | 5.500.637 | 3.664.170 |
| GASTOS DE ADMINISTRACION | | 1.070.263 | 593.206 |
| GASTOS DE VENTAS | | 22.030 | 13.458 |
| GASTOS FINANCIEROS | | 111.709 | 193.007 |
| OTROS EGRESOS | | 554.429 | 286.890 |
| TOTAL COSTOS Y GASTOS | | 10.890.450 | 8.590.391 |
| UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA | | 1.293.747 | 1.157.110 |
| PARTICIPACIÓN A EMPLEADOS | 16 | (194.062) | (173.566) |
| IMPUESTO A LA RENTA | 16 | (374.038) | (292.584) |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | | 725.647 | 690.960 |

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

| | <u>Capital Social</u> | <u>Aportes para Futura capitalización</u> | <u>Reservas</u> | | | <u>Utilidades Retenidas</u> | <u>Utilidad Del ejercicio Actual</u> | <u>Total</u> |
|--|-----------------------|---|----------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------|
| | | | <u>Reserva Legal</u> | <u>Reserva Facultativa</u> | <u>Reserva de Capital</u> | | | |
| Saldos a diciembre 31 del 2009 | 717.000 | 299.759 | 46.207 | 35.386 | 272.020 | 0 | 480.453 | 1.850.825 |
| Reservas | | | 31.255 | | | (31.255) | | |
| Capitalización de Reinversión de Utilidades año 2009 | 200.000 | | | | | (200.000) | | |
| Utilidades Retenidas | | | | | | 480.453 | (480.453) | |
| Utilidad neta del ejercicio | | | | | | | 690.960 | 690.960 |
| Saldos a diciembre 31 del 2010 | <u>917.000</u> | <u>299.759</u> | <u>77.462</u> | <u>35.386</u> | <u>272.020</u> | <u>249.198</u> | <u>690.960</u> | <u>2.541.785</u> |
| Pago de dividendos | | | | | | (67.678) | | (67.678) |
| Aportes | | 127.072 | | | | | | 127.072 |
| Reservas | | | 69.096 | 48.570 | | (117.666) | | 0 |
| Ajustes | | 1.856 | | | | | | 1.856 |
| Utilidades Retenidas | | | | | | 690.960 | (690.960) | 0 |
| Utilidad neta del ejercicio | | | | | | | 725.647 | 725.647 |
| Saldo a Diciembre 31 del 2011 | <u>917.000</u> | <u>428.687</u> | <u>146.558</u> | <u>83.956</u> | <u>272.020</u> | <u>754.814</u> | <u>725.647</u> | <u>3.328.682</u> |

Ver notas a los estados financieros

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**ESTADO DE FLUJO DE CAJA - METODO DIRECTO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(US dólares)

FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACION:

| | 2011 | 2010 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Efectivo recibido de clientes y otros | 12.497.059 | 9.546.604 |
| Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros | (11.233.997) | (7.661.925) |
| Efectivo pagado por gastos financieros | <u>(111.709)</u> | <u>(193.007)</u> |
| Efectivo utilizado por actividades de operación | | |
| Efectivo provisto por actividades de operación | <u>1.151.353</u> | <u>1.691.672</u> |

FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSION:

| | | |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Adquisición de activos fijos | (705.836) | (1.422.897) |
| Adquisición de inversiones | <u>(800.000)</u> | <u>0</u> |
| Efectivo utilizado por actividades de inversión | <u>(1.505.836)</u> | <u>(1.422.897)</u> |

FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

| | | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Aportes de accionistas | 127.072 | 0 |
| Préstamos bancarios pagados y recibidos, neto | <u>226.983</u> | <u>343.420</u> |
| Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento | <u>354.055</u> | <u>343.420</u> |
| Disminución / Aumento neto en efectivo | (428) | 612.195 |
| Efectivo y sus equivalentes, al inicio del año | <u>907.303</u> | <u>295.108</u> |
| Caja y bancos al final del año | <u>906.875</u> | <u>907.303</u> |

Ver notas a los estados financieros

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**ESTADO DE FLUJO DE CAJA - CONCILIACION DEL RESULTADO DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

| | (US dólares) | |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | 2011 | 2010 |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO | | |
| AJUSTES PARA CONCILIAR LOS RESULTADOS DE LOS EJERCICIOS CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN: | 725.647 | 690.960 |
| Partidas que no generan ingresos, ni egresos de efectivo | | |
| Impuesto a la renta | 374.038 | 292.584 |
| Participación a trabajadores | 194.062 | 173.566 |
| Provisión de beneficios sociales | 30.123 | 24.448 |
| Depreciaciones | 294.528 | 233.190 |
| Venta de activo fijo | (40.214) | 0 |
| Provisión jubilación patronal | 210.836 | 0 |
| Provisión para desahucio | 7.423 | 0 |
| Baja/Provisión cuentas incobrables | <u>548.038</u> | <u>0</u> |
| Efectivo provisto en actividades de operación | 2.344.481 | 1.414.748 |
| CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS: | | |
| Disminución/Aumento en cuentas por cobrar | 312.862 | (200.898) |
| Disminución en otros activos | 22.592 | 90.067 |
| Aumento/Disminución en inventarios | (2.034.929) | 763.955 |
| Aumento/Disminución en cuentas por pagar | 750.331 | (407.260) |
| Disminución/Aumento en gastos acumulados por pagar | <u>(243.984)</u> | <u>31.060</u> |
| EFECTIVO NETO (UTILIZADO / PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN) | <u>1.151.353</u> | <u>1.691.672</u> |

Ver notas a los estados financieros

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010****1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES****MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**

MAVISA S.A fue constituida el 11 de Julio de 1.980,e inscrita en el Registro Mercantil el 23 de Septiembre de 1980 en la ciudad de Guayaquil, Provincia de El Guayas, República del Ecuador, y posteriormente se trasladó al cantón Durán de la misma provincia. Su actividad principal es la fabricación de artículos para la construcción.

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

Bases de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en US dólares de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC'S, disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento de aplicación y disposiciones de Superintendencia de Compañías, las cuales son utilizadas en la preparación de los estados financieros.

Cuentas por cobrar.- Están registradas principalmente las facturas pendientes de cobros a los clientes por ventas a crédito, deudores varios, anticipos a proveedores de bienes y servicios y préstamos entregados a los empleados.

Inventarios.- Están valorados al costo de adquisición, sin exceder el costo del mercado.

Activos fijos.- Están contabilizados al costo de adquisición y se deprecian en base al método de línea recta. Las mejoras que prolongan la vida útil del bien se capitalizan.

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

| <u>Activos</u> | <u>Tasas (%)</u> |
|------------------------------|------------------|
| Edificios | 5 |
| Maquinarias y Equipos | 10 |
| Muebles y Equipos de Oficina | 10 |
| Equipos electrónicos | 33.33 |
| Instalaciones y Herramientas | 10 |
| Vehículos | 20 |

Cuentas por pagar.- Está registrada por valores pendientes de pago a proveedores locales y del exterior por adquisición de mercaderías y con proveedores locales de bienes y servicios.

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación):

Impuesto a la renta.- De acuerdo al mandato del numeral 2.7 de la segunda disposición reformativa del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones publicada en R.O. – S. # 351 del 29 de diciembre del 2010 quedó establecida la tarifa del 24% para todas las sociedades en general, con excepción de la reinversión de las utilidades que gozan de una rebaja de 10 puntos.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional. El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

| <u>Años</u> | <u>Inflación</u> (%) |
|-------------|-------------------------|
| 2005 | 3,10 |
| 2006 | 2,87 |
| 2007 | 3,32 |
| 2008 | 8,83 |
| 2009 | 3,82 |
| 2010 | 3,33 |
| 2011 | 5,41 |

2. CAJA BANCOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, están constituidas como sigue:

| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|--------------|----------------|----------------|
| Caja General | 86.596 | 0 |
| Caja Chica | 119 | 428 |
| Bancos | <u>820.160</u> | <u>906.875</u> |
| Total | 906.875 | 907.303 |

3. INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, están constituidas como sigue:

| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|------------------|-----------------------|-----------------|
| Banco Pichincha | 500.000 | 0 |
| Banco Rumiflahui | <u>300.000</u> | <u>0</u> |
| TOTAL | <u>800.000</u> | <u>0</u> |

Conformada principalmente por Certificado de depósito a 181 días emitido el 20 de diciembre del 2011 con vencimiento el 19 de junio del 2012 a un interés del 6%.

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 están compuestas como sigue:

| | (US dólares) | |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
| Cuentas por Cobrar Clientes | 97.692 | 756.634 |
| Compañías Relacionadas | 0 | 1.835.960 |
| Cuentas por cobrar al personal | 7.697 | 3.184 |
| Otros | <u>0</u> | <u>25.000</u> |
| Subtotal | 105.389 | 2.620.778 |
| Crédito Tributario del IVA | 127.060 | 60.915 |
| TOTAL | <u>232.449</u> | <u>2.681.693</u> |

Cuentas por Cobrar clientes.- Representan facturas por ventas a crédito de productos, cuyos plazos o políticas de crédito establece la compañía.

Compañías Relacionadas.-Corresponde el 2010 principalmente a **FIDEICOMISO LOS ANGELES** US\$1.050.659; **SERCOMGRAF** US\$484.157 y **PROPREDIOS** US\$10.607 entre otras.

5. INVENTARIO

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, están constituidos como sigue:

| | (US dólares) | |
|--|------------------|-------------|
| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
| Inventario de Materias Primas | 562.523 | 0 |
| Inventario de Productos en proceso | 1.365.030 | 0 |
| Inventario de Productos Terminados y Mercaderías | 68.441 | 0 |
| Inventario en Transito | <u>38.935</u> | <u>0</u> |
| Total | 2.034.929 | 0 |

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

6. ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el movimiento de los activos fijos fue como sigue:

| | <u>Saldos al</u> | <u>Adiciones</u> | <u>Ajustes</u> <u>y/o</u> <u>reclasifica</u> <u>ciones</u> | <u>Ventas v/o</u> <u>Bajas</u> | <u>Saldo al</u> <u>31-12-2011</u> |
|--|------------------|------------------|---|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Terrenos | 211.063 | 25.000 | | | 236.063 |
| Maquinarias y Equipos | 2.246.489 | 576.843 | | | 2.823.332 |
| Equipos de oficina | 3.402 | 1.755 | | | 5.157 |
| Software | 10.913 | 0 | | | 10.913 |
| Equipos de Comp. y elec. | 25.424 | 5.564 | | | 30.988 |
| Vehículos | 106.928 | 94.394 | | | 201.322 |
| Equipos - Planta | 161.317 | 0 | | | 161.317 |
| Muebles y Enseres | 12.006 | 2.280 | | | 14.286 |
| Equip. de Seguridad | 11.904 | 0 | | | 11.904 |
| Subtotal | 2.789.446 | 705.836 | | | 3.495.282 |
| (-)Depreciación Acumulada | (652.788) | (294.528) | | | (947.316) |
| Total activo fijo | 2.136.658 | 411.308 | 0 | 0 | 2.547.966 |

Maquinarias y Equipos.-Corresponden principalmente a adquisición de 1 barcaza Pingan en \$ 250.000, Cargadora de ruedas \$ 150.000, 2 Montacargas \$ 85.758, Retroexcavadora \$ 46.000 entre otras compras realizadas en el ejercicio 2011.

Vehículos.- Corresponden a 2 Camionetas Chevrolet Luv D-max en \$ 46.197 y 2 Kia Sportage LXAT \$ 48.196

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

6. ACTIVOS FIJOS.-CONTINUACION

| | Saldos al | | Ajustes | Ventas y/o | Saldo |
|--------------------------|-------------------|------------------|---|--------------|-------------------|
| | <u>31-12-2009</u> | <u>Adiciones</u> | <u>y/o</u> <u>reclasifica</u> <u>ciones</u> | <u>Bajas</u> | <u>31-12-2010</u> |
| Terrenos | 211.063 | | | | 211.063 |
| Maquinarias y Equipos | 856.718 | 1.389.771 | | | 2.246.489 |
| Equipos de oficina | 3.402 | | | | 3.402 |
| Software | 10.913 | | | | 10.913 |
| Equipos de Comp. y elec. | 23.860 | 1.564 | | | 25.424 |
| Vehículos | 84.168 | 22.760 | | | 106.928 |
| Equipos - Planta | 161.317 | | | | 161.317 |
| Muebles y Enseres | 10.806 | 1.200 | | | 12.006 |
| Equip. de Seguridad | 4.302 | 7.602 | | | 11.904 |
| Subtotal | 1.366.549 | 1.422.897 | | | 2.789.446 |
| (-)Depreciación | (419.596) | (233.192) | | | (652.788) |
| Acumulada | | | | | |
| Total activo fijo | 946.953 | 1.189.705 | 0 | 0 | 2.136.658 |

7. INVERSIONES EN ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, está constituido como sigue:

| | (US dólares) | |
|-----------------------------------|--------------|---------------|
| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
| Reservaciones Marletta Candeselli | <u>0</u> | <u>22.592</u> |
| TOTALES | 0 | 22.592 |

8. ANTICIPO A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, está constituida como sigue:

| | (US dólares) | |
|----------------|----------------|-------------|
| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
| Malexa | <u>210.000</u> | <u>0</u> |
| TOTALES | 210.000 | 0 |

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

9. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, está constituida como sigue:

| | (US dólares) | |
|-------------------------|------------------|-------------|
| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
| Fideicomiso Los Angeles | 1.138.284 | 0 |
| Propredios | <u>19.129</u> | <u>0</u> |
| TOTALES | 1.157.413 | 0 |

10. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2011 están constituidas por obligaciones mantenidas principalmente con el Banco Pichincha, Banco Rumifahui se presentan como sigue:

| | (US dólares) | |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | 2011 | 2010 |
| | US\$ | US\$ |
| Banco Pichincha | 1.178.289 | 864.665 |
| Banco Rumifahui | 1.906 | 88.547 |
| TOTAL | <u>1.180.195</u> | <u>953.212</u> |
| (-) Obligaciones a Corto Plazo | <u>(241.628)</u> | <u>(199.459)</u> |
| Obligaciones a Largo Plazo | 938.567 | 753.753 |

Las obligaciones mantenidas con el Banco del Pichincha se conforman así:

| No. de Operación | Emisión | Término | Tasa % |
|------------------|------------|------------|--------|
| 1037482-00 | 10/02/2011 | 05/02/2012 | 9.74 |
| 1107607-00 | 09/05/2011 | 12/04/2016 | 8.92 |
| 683128-00 | 17/03/2010 | 22/01/2015 | 9.74 |
| 562460-00 | 19/02/2009 | 24/01/2014 | 11.20 |
| 1287030-00 | 29/11/2011 | 23/11/2012 | 8.92 |

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

11. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, están constituidas como sigue:

| | (US dólares) | |
|--------------------------|------------------|------------------|
| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
| Proveedores | 1.060.742 | 925.840 |
| Anticipos Clientes | 1.708.077 | 737.439 |
| Obligaciones con el SRI | 41.458 | 107.993 |
| Impuesto a la Renta neto | 272.655 | 176.421 |
| Compañías Relacionadas | 49 | 30.302 |
| Otras Obligaciones | <u>29.264</u> | <u>31.597</u> |
| TOTALES | 3.112.245 | 2.009.592 |

Proveedores.- Representan principalmente facturas pendientes de pago a proveedores de bienes y servicios con plazos promedios 45 días.

Anticipos de Clientes.- Representan valores entregados de clientes por contratos de construcción.

12. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, está constituido como sigue:

| | (US dólares) | |
|--|----------------|----------------|
| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
| Beneficios Sociales (incluye XIII,XVI, vacaciones) | 30.123 | 24.449 |
| Desahucio y Jubilación Patronal | 0 | 48.205 |
| Participación a Trabajadores | 168.455 | 158.104 |
| Aportes Personales, Patronales y fondos de reserva | 17.974 | 7.696 |
| Prestamos quirografarios e hipotecarios | 4.076 | 3.227 |
| Otros | <u>3.231</u> | <u>1.977</u> |
| TOTALES | 223.859 | 243.658 |

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 el movimiento de beneficios sociales es como sigue:

| | (US dólares) | |
|---------------|---------------|-----------------|
| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
| Saldo inicial | 24.449 | 23.567 |
| Provisiones | 46.139 | 23.289 |
| Pagos | <u>40.465</u> | <u>(22.407)</u> |
| Total | 30.123 | 24.449 |

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

13. OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 está constituida como sigue:

| | <u>2011</u> | (US dólares) <u>2010</u> |
|---------------------|----------------|-----------------------------|
| Jubilación Patronal | 246.860 | 0 |
| Desahucio | <u>18.723</u> | <u>0</u> |
| Total | 265.583 | 0 |

14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el capital social de la Compañía MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A. se compone de la siguiente manera:

| | <u>(US dólares)</u> | <u>Porcentaje</u> <u>(%)</u> |
|----------------------|---------------------|---------------------------------|
| Denia Zuñiga de Pezo | 229.100 | 24.99 |
| Denia Pezo Zuñiga | 210.200 | 22.92 |
| Felipe Pezo Zuñiga | 210.300 | 22.93 |
| Rafael Pezo Zuñiga | 210.300 | 22.93 |
| Lucía Pezo Zuñiga | 57.100 | 6.23 |
| TOTAL | 917.000 | 100 |

15. RESERVA DE CAPITAL

De acuerdo a NEC 17, al 31 de diciembre del 2011 y 2010, presenta los saldos de las cuentas "Reexpresión monetaria" y "Reserva por revalorización del patrimonio", generados por el ajuste de los activos no monetarios hasta marzo 31 del 2000, convertidos a US dólares.

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010****16. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA:**

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias vigentes, la depuración de las bases imponibles para el cálculo de participación a trabajadores e impuesto a la renta del año 2011 y 2010, fue determinada como sigue:

| | | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|--|----------------------|----------------------|------------------|
| Utilidad del ejercicio, | (A) | 1.293.747 | 1.157.111 |
| 15% participación a trabajadores | (B) | <u>(194.062)</u> | <u>(173.567)</u> |
| Utilidad antes del Impuesto a la Renta | | 1.099.685 | 983.544 |
| (+) Gastos no deducibles | | 490.435 | 189.674 |
| (-) Deducción por incremento neto de empleados | | | 2.883 |
| Base Imponible para impuesto a la renta | | 1.558.493 | 1.170.335 |
| | | 2011 | 2010 |
| Valor a Reinvertir | US\$ | US\$ | 14% |
| Saldo de base imponible | <u>US\$1.558.493</u> | <u>US\$1.170.335</u> | 24% |
| Base Imp. Impto Rta. | <u>US\$1.558.493</u> | <u>US\$1.170.335</u> | |
| Impuesto a la renta causado | (C) | <u>(374.038)</u> | <u>(292.584)</u> |
| Utilidad neta (A-B-C) | | 725.647 | 690.960 |

A la fecha de emisión de nuestro informe las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía **MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.** no han sido revisadas por las autoridades fiscales (Servicio de Rentas Internas).

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

17. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.ICI.008 de abril 23 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

Saldos y transacciones con compañías relacionadas.- Reportadas en las notas 9 y 11

Evento posterior.- Entre diciembre 31 del 2011 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 26 del 2011 (fecha de culminación de la auditoría), no han existido eventos importantes que revelar y que pudieran alterar o modificar los estados financieros.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2011, hemos dado cumplimiento a las principales recomendaciones para superar las observaciones de control interno.

Implementación de Normas Internacionales de Información Financiera Según Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 la compañía deberá aplicar Normas Internacionales en la elaboración de sus Estados Financieros a partir del año 2012, siendo el año de transición el año 2011 en concordancia con el artículo primero numeral 3 de la Resolución en mención.
