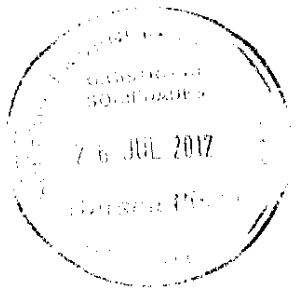
VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S.A.

INFORME DE AUDITORIA SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011.



VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S. A.

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

CONTENIDO

- *Informe del Auditor Independiente*
- Balance General
- Estado de Resultados
- Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
- Estado de Flujo de Caja
- Notas a los Estados Financieros

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de
VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S. A

1. *Dictamen sobre los estados financieros*

He auditado los estados financieros que se adjuntan de VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S. A, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

2. Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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 el Ecuador y del control interno necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

3. Responsabilidad del auditor

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la administracion son razonables, así como una evaluación de 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.

4. Opinión

En mi opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente. en todos los aspectos materiales, la posición financiera de VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S.A *al 31 de diciembre del 2011. el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año* terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

5. Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que:

Tal como se explica con más detalle en la Nota 2, la Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de caja de VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S. A. de acuerdo con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

C.P.A LEONARDO BRITO HIDALGO
SC-RNAE -2 No. 587
Reg. No. 31.904
Junio 30, 2012
Guayaquil. Ecuador

VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S. A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

(Expresados en U.S. dólares)

ACTIVOS	Notas	2011	2010
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de caja	3	61.174	67.086
Cuentas por Cobrar	4,11	589.190	376.521
Inventarios	5	235.312	235.602
Total activos corrientes		885.676	679.209
PROPIEDAD. PLANTA Y EQUIPO:	6		
Edificios		45.734	45.734
Muebles y enseres		233	233
Instalaciones y Herramientas		1.862	1.862
Vehículos		18.500	18.500
Equipo de Computación		2.950	1.998
Propiedad, planta y equipo		69.279	68.327
Menos depreciación acumulada		(34.993)	(28.380)
Propiedades, neto		34.286	39.947
OTROS ACTIVOS	7,11	2.903.566	2.684.686
TOTAL ACTIVOS		3.823.528	3.403.842

Ver notas a los estados financieros

Mauricio Ponce Cartwright
Gerente General

CPA. Wilson Quimi Cristobal
Contador General

VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S. A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

(Expresados en U.S. dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	Notas	2011	2010
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	8,11	967.804	783.688
Total pasivo corriente		967.804	783.688
PASIVO A LARGO PLAZO	9,11	492.892	492.892
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	10		
Capital Social		800	800
Aporte para futuo aumento de capital		200	200
Reservas		2.261.769	2.042.889
Resultados de años anteriores		83.373	82.394
Utilidades del ejercicio		16.690	979
Total patrimonio de los accionistas		2.362.832	2.127.262
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		3.823.528	3.403.842

Ver notas a los estados financieros

Mauricio Ponce Cartwright
Gerente General

CPA. Wilson Quimi Cristobal
Contador General

VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S. A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	2011	2010
INGRESOS OPERACIONALES: Arriendos	11	568.669	568.560
EGRESOS OPERACIONALES:			
Administracion		546.878	530.280
Ventas		201	149
Impuestos		11.604	9.237
Intereses			75
Generales		14.256	28.529
Total		572.939	568.270
OTROS INGRESOS(EGRESOS):			
Intereses		427	564
Otros Operacionales-Extraordinarios		26.216	125
Total		26.643	689
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA		22.373	979
Menos gastos por impuesto a la renta		5.683	
UTILIDAD DEL AÑO		16.690	979

Ver notas a los estados financieros

Mauricio Ponce Cartwright
Gerente General

CPA Wilson Quimi Cristobal
Contador General

VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S. A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresados en U.S. dólares)

	Capital Social	Aporte para futuro aumento de capital	Reservas	Utilidades retenidas	Total
ENERO 1, 2010	800	200	1.927.568	82.514	2.011.082
Apropiacion			120	(120)	-
Ajuste			115.201		115.201
Utilidad del ejercicio				979	979
DICIEMBRE 31, 2010	800	200	2.042.889	83.373	2.127.262
Apropiacion					
Ajuste			218.880		218.880
Utilidad del año				16.690	16.690
DICIEMBRE 31, 2011	800	200	2.261.769	100.063	2.362.832

Ver notas a los estados financieros

Mauricio Ponce Cartwright
Gerente General

CPA Wilson Quimi Cristobal
Contador General

VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S. A.

ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresado en miles de U.S. dólares)

	Notas	2011	2010
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA (PÉRDIDA) CON EL EFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad neta		22.373	979
Ajuste para conciliar la utilidad del neta (Pérdida) con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:			
Depreciación de propiedades		6.613	6.708
Cambios netos en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		(158.071)	(172)
Otros activos corrientes		(54.599)	(37.655)
Inventarios		291	4.404
Cuentas por Pagar		177.360	74.851
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		1.073	(890)
Otros			
Efectivo neto proveniente de actividades de operacion		(4.960)	48.225
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de propiedades		(952)	(1.130)
Inversión en otros activos			(291)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(952)	(1.421)
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Inversiones Temporales			19.122
Eectivo neto proveniente por actividades de financiamiento			19.122
CAJA Y BANCO:			
Disminuciòn/Incremento neto durante el año		(5.912)	65.926
Comienzo del año		67.086	1.160
FIN DEL AÑO		61.174	67.086

Ver notas a los estados financieros

Mauricio Ponce Cartwright
Gerente General

CPA Wilson Quimi Cristobal
Contador General

VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en Guayaquil-Ecuador en agosto 01 del 1981, y su activida principal es la compra, venta y administración de bienes, urbanos y rurales, a la planificación y ejecuciones de lotizaciones y urbanizacion de todo tipo, para el cumplimiento la compañía puede adquirir bienes raíces y muebles, derechos acciones, participaciones y contraer obligaciones de todo tipo.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los Estados Financieros han sio preparados en U.S dólares. Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federaciòn Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañìas del Ecuador. Dichas políticas requieren que la Administracion realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administracion, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Efectivo y equivalente de caja - Representa inversión a corto plazo menor de 90 dias considerada como equivalente de efectivo.

Inventarios -Incluyen principalmente terrenos y edificios para la venta valuados al costo promedio de adquisición que no excede al valor de mercado.

Activos Fijos- Al costo de adquisición, nota 6. El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificios. 10 para instalaciones, herramientas, muebles y enseres de oficina; y equipos varios; 3 para equipos de computación y 5 para vehículos. Las adiciones y mejoras que aumenten significativamente la vida útil son capitalizadas, mientras que los desembolsos correspondientes a mantenimiento y reparaciones que no auementen o extiendan la vida útil de lo activos se registran directamente en gastos.

Otros Activos- Incluye inversiones en acciones en una compañía relacionada registrada al valor patrimonial proporcional.

Impuesto a la Renta- Està cosntituida a la tasa del 25% sobre la utilidad del ejercicio, de acuerdo a disposiciones establecidas en la Ley y Reglamento de Regimen Tributario Interno.

Ingresos y Gastos- Los ingresos por servicios de arriendo se registran al momento en que se realizan, y los gastos se contabilizan cuando incurren o se causan.

Reserva Legal – La ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social.

Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizado para cubrir pérdidas.

3. BANCO Y EQUIVALENTES DE CAJA

Un resumen de caja y equivalente de caja es como sigue:

	(US$ dólares)	
	2011	**2010**
Banco. nota 11	108	3.624
Inversiones a corto plazo. nota 1	61.066	63.462
Total	61.174	67.086

Banco, representa fondos depositados en una cuenta corriente en un banco relacionado local. Estos fondos se encuentran de libre disponibilidad.

Inversion a corto plazo, constituye poliza de acumulación colocada en un Banco relacionado local.

4. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

	(US$ dólares)	
	2011	**2010**
Clientes	167.033	74.573
Partes relacionadas. nota 11		
Promandato S.A.	103.739	39.099
Global Press S.A.	48.000	48.000
Pozuelo de oro S.A.	14.348	14.348
Tamanapolis S.A.	18.500	18.498
Otras	22.068	21.100
Impuestos	201.660	147.061
Anticipos Varios	13.842	13.842
Total	589.190	376.521

Tosquini, representa $138.348 correspondiente a facturaciones por ventas a crédito de bienes inmuebles efectuados a terceros. Estos saldos pendientes de cobro provienen del año anterior y que a la fecha del presente reporte aún no han sido recuperados ni provisionados.

Partes relacionadas, corresponden a facturaciones provenientes del año anterior por servicios de arriendos de bienes inmuebles prestados a compañías relacionadas locales.
Estos saldos no egeneran interés y no tienen fecha de vencimiento específica.

Impuestos, representan retenciones en la fuente de impuesto a la renta practicada a la compañía durante el año 2011 por $134.286; y saldo del anticipo de impuesto a la renta incluye $56.945 proveniente del año anterior

5. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	(US$ dólares)	
	2011	**2010**
Para la venta:		
Terrenos y solares	168.800	168.800
Edificios	64.822	64.822
Semovientes	1.690	1.980
Total	235.312	235.602

Los saldos de inventarios no se encuentran entregados en garantía.

6. PROPIEDADES. PLANTAS Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	(US$ dólares)	
	2011	**2010**
Edificios	45.734	45.734
Muebles y enseres	233	233
Instalaciones y Herramientas	1.862	1.862
Vehículos	18.500	18.500
Equipo de Computación	2.950	1.998
Sub total	69.279	68.327
Depreciacion acumulada	(34.993)	(28.380)
Saldo, neto	34.286	39.947

El movimiento de las propiedades y equipos, neto fue como sigue:

	2011	**2010**
Saldo neto al comienzo del año	39.946	45.524
Adiciones	953	1.130
Depreciación del año	(6.613)	(6.708)
Saldo neto al final del año	34.286	39.946

7. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	(US$ dólares)	
	2011	**2010**
Inversiones en acciones. Financiera Global S.A.	2.807.368	2.588.488
Cuentas por cobrar largo plazo. Promandato S.A.	95.553	95.553
Cargos diferidos	291	291
Depósitos en garantía	354	354
Total	2.903.566	2.684.686

8. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	(US$ dólares)	
	2011	2010
Partes relacionadas		
International Business	250.659	250.660
Constructora Álvaro oboa Pontón S.A.	447.323	363.497
Desarrollo Turístico Ecuatoriano (DETURE S.A.)	221.625	100.316
Otras	1.036	1.028
Proveedores locales por servicios y compras	37.657	47.685
Impuestos y Retenciones	9.504	714
Otras		19.788
Total	967.804	783.688

Partes relacionadas, representan valores recibidos de compañías relacionadas en calidad de préstamos. Estos saldos no devengan interés y no tienen fecha de vencimiento especifica.

9. PASIVO A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2011, el saldo de pasivo a largo plazo representa valores recibidos por parte de los accionistas de la compañía. Dichos saldos provienen de años anteriores, los mismos que no devengan interés y no tienen fecha específica de vencimiento.

10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2011, el patrimonio de los accionistas esta conformado principalmente por las siguientes partidas:

Capital social – El capital social está constituido por 20.000 acciones de valor nominal unitario de $0.04 cada una; todas ordinarias y nominativas.

Reservas – Está constituida como sigue:

	(US$ dólares)	
	2011	2010
Legal	11.566	11.566
Otras reservas	2.250.203	2.031.323
Total	2.261.769	2.042.889

Otras Resevas – Incluye $218.880 por ajuste de valuación de saldo de las inversiones en acciones durante el año 2011.

11. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

De acuerdo a lo indicado en la nota 2, a continuación detallamos las principales transacciones y saldos con partes relacionadas registradas al 31 de diciembre del 2011:

	(US$ dólares)
ACTIVOS:	
Banco	108
Inversiones	61.066
Cuentas por cobrar	388.546
Otros activos, inversiones en acciones	2.807.368
Otros activos, cuentas por cobrar a largo plazo.	95.553
PASIVOS:	
Cuentas por pagar	919.607
PASIVO A LARGO PLAZO. Cuentas por pagar accionistas	492.892
INGRESOS. Servicios de arriendos de bienes inmuebles	568.669

12. ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia.

Adicionalmente, mediante la Resolución SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 de enero 12 del 2011, la Superintendencia de Compañías determino que las Compañías que cumplan las condiciones indicadas a continuación serán calificadas como PYMES y aplicaran las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) a partir del 1 de enero del 2012, estableciéndose el año 2011 como periodo de transición:

- Activos totales inferiores a US$4 millones
- Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a US$5 millones
- Tengan menos de 200 trabajadores

De acuerdo con este cronograma Viviendas Masivas Ecuatorianas VIMARE S. A. utilizará las NIIF completas a partir del 1 enero del 2012, siendo su período de transición el año 2011

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de Enero del 2011 y la fecha del presente informe (Junio, 2012), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos y que se ameriten una mayor exposición.