

CONSTRUARIAS CIA.LTDA.

**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010**

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos del Efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviatura usada:

US\$	-	Dólar estadounidense
NEA	-	Normas Ecuatorianas de Auditoría
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de:
CONSTRUARIAS CIA.LTDA.**

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de CONSTRUARIAS CIA.LTDA., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2011 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 un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los balances al 31 de diciembre de 2010, fueron auditados por otros auditores independientes.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

2. La Gerencia de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que no contengan errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor Externo

3. Nuestra 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 ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por 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 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 también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables realizadas por la Gerencia 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.



Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CONSTRUARIAS CIA.LTDA., al 31 de diciembre de 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Asuntos de énfasis

5. 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, los resultados de operación y los flujos de efectivo de CONSTRUARIAS CIA.LTDA., de conformidad con principios y prácticas de contabilidad generalmente aceptados en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Quito, 8 de marzo de 2012

Registro en la
Superintendencia de
Compañías No. 634


Dr. Jaime Freire Hidalgo
Representante Legal

CONSTRUARIAS CIA.LTDA.

**BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

ACTIVOS:	NOTAS	Diciembre 31	
		2011	2010
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y Bancos		53	27
Cuentas y Documentos por cobrar	3	1,038	660
Inventarios	4	2,221	1,956
Total Activo Corriente		3,312	2,643
ACTIVO FIJO	5	77	89
OTROS ACTIVOS	6	2	7
TOTAL ACTIVOS		3,391	2,739
PASIVOS:			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones financieras y Otras	7	1,139	628
Anticipos de clientes	8	771	573
Otras Cuentas por Pagar	9	31	27
Total Pasivo Corriente		1,941	1,228
PASIVO LARGO PLAZO		0	45
TOTAL PASIVOS		1,941	1,273
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS (véase estado adjunto)	10	1,450	1,466
TOTAL		3,391	2,739

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros

CONSTRUARIAS CIA.LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	Notas	Diciembre 31	
		2011	2010
Ventas netas		543	489
Costo de ventas		<u>(379)</u>	<u>(364)</u>
Utilidad bruta		164	125
Administración y operacionales		<u>(108)</u>	<u>(82)</u>
Utilidad (Pérdida) en operación		56	43
Otros ingresos (egresos)			
Otros ingresos		4	3
Otros egresos		<u>(30)</u>	<u>(21)</u>
Total		<u>(26)</u>	<u>(18)</u>
Utilidad (pérdida) antes de participación a trabajadores e impuestos a la renta		30	25
Participación a trabajadores	11	(5)	(3)
Impuesto a la renta	11	<u>(14)</u>	<u>(5)</u>
Utilidad neta		<u>11</u>	<u>17</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros

CONSTRUARIAS CIA.LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	Capital Social	Aporte Futura Capitalización	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al final al 31 de diciembre de 2010	170	674	3	429	185	25	1,486
Ajuste por 15% Participacion Trabaj. E Imp. Rta.	-	-	-	-	-	(8)	(8)
Pago Dividendos	-	-	-	-	(2)	(17)	(19)
Utilidad del periodo	-	-	-	-	-	11	11
Saldo al final al 31 de diciembre de 2011	170	674	3	429	183	11	1,480

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros

CONSTRUARIAS CIA.LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	Diciembre 31 2011
Flujo de operaciones:	
Utilidad neta	11
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo:	
Provisiones	2
Amortizaciones	0
Depreciaciones	7
	<u>9</u>
Operaciones del periodo	
Cuentas por cobrar	(380)
Inventarios	(265)
Proveedores	511
Anticipos de Clientes	198
Acreedores varios	4
	<u>68</u>
Efectivo provisto por flujo de operaciones	88
Flujo de inversiones:	
Activos fijos	5
Otros activos	5
Efectivo utilizado en flujo de inversiones	<u>10</u>
Flujo de financiamiento:	
Obligaciones financieras	0
Obligaciones a largo plazo	(45)
Ajustes por impuestos	(8)
Dividendos	(19)
Efectivo provisto por flujo de financiamiento	<u>(72)</u>
Incremento del flujo de fondos	26
Saldo inicial de caja y bancos	27
Saldo final de caja y bancos	<u>53</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros

CONSTRUARIAS CIA.LTDA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
(Cifras expresadas en miles de dólares estadounidenses)**

NOTA 1.- OPERACIONES

La Compañía fue constituida el 17 de diciembre de 1990, en la ciudad de Cuenca - Ecuador. Su objeto social principal es la compra-venta de viviendas, obras civiles y en todas las demás relacionadas con la construcción.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Bases para la preparación de los estados financieros

La Compañía prepara y presenta sus estados financieros con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías. El Directorio y otros cuerpos directivos de la Compañía son los responsables de la preparación y presentación de los estados financieros. La Gerencia de la Compañía ha seleccionado y aplicado las políticas contables de manera que los estados financieros cumplan con todos los requerimientos de cada Norma, y permitan una presentación estructurada de la posición financiera y las transacciones realizadas por la misma. Los estados financieros presentan los resultados de la administración de los recursos confiados a la Gerencia de la Compañía.

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, mediante Resolución No. 06.Q.ICL.004 del 21 de agosto de 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre de 2006, establece que a partir del año 2009, las compañías domiciliadas en Ecuador, deben preparar sus estados financieros en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's), emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC. 010 de 20 de noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías establece el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) por parte de las compañías y entes sujetos a su control:

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

Año de implementación	Grupo de compañías que deben aplicar
1 de enero de 2010	Compañías de auditoría externa y entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores
1 de enero de 2011	Compañías con activos al 2007 iguales o superiores a US\$ 4 millones; holding, tenedoras de acciones, compañías de economía mixta, las entidades del sector público y sucursales de entidades extranjeras.
1 de enero de 2012	El resto de compañías controladas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

De acuerdo con este cronograma la Compañía debe aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, a partir del 1 de enero del 2012, siendo el año 2011 el período de transición.

2.2. Registros contables y unidad monetaria

Los estados financieros y los registros de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

2.3. Caja y Bancos

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, considera como efectivo a los saldos en caja y bancos.

2.4. Estimación para cuentas por cobro dudoso

La estimación para cuentas de cobro dudoso se incrementa mediante provisiones con cargo a los resultados en base a lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno y se disminuye por los castigos de las cuentas por cobrar consideradas irrecuperables.

2.5. Inventarios

Los inventarios corresponden a urbanizaciones de viviendas, valoradas al costo de adquisición de terrenos y costos incurridos en los proyectos.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

2.6. Activos fijos

Se muestra al costo de adquisición, menos la depreciación acumulada; el monto de los activos fijos, no excede su valor de utilización económica.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparación menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

2.7. Otros activos

Los cargos diferidos constituyen programas de cómputo, los cuales se amortizan por el método de línea recta en 3 años.

2.8. Jubilación patronal

El Código de Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un mínimo de 25 años de servicio en una misma empresa. Los costos de la jubilación patronal son determinados en base a los estudios actuariales realizados por una empresa profesional independiente.

La Compañía no dispone del estudio actuarial y no ha contabilizado las provisiones correspondientes.

2.9. Participación de los trabajadores en las utilidades

De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a una participación del 15% sobre las utilidades anuales, esta provisión es registrada con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

2.10. Provisión para impuesto a la renta.

La provisión para impuesto a la renta, se calcula mediante la tarifa de impuesto (24%) aplicable a las utilidades imponibles, y se carga a los resultados del año en que se devenga, con base en el impuesto por pagar exigible.

De acuerdo con disposiciones tributarias, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto a reinvertir, siempre que lo destinen exclusivamente a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se relacionen directamente con su actividad

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

económica; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva y empleo; y se efectúen el correspondiente aumento de capital, mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

2.11. Reserva legal

La Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance por lo menos el 20 % del capital pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

2.12. Reconocimiento de ingresos y gastos

El ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la derivación de costos asociados o por la posible devolución de los bienes.

Los gastos se reconocen por el método del efectivo.

2.13. Uso de estimados

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad requiere que la Compañía realice estimaciones y supuestos que afectan los saldos reportados de activos y pasivos y revelación de contingentes a la fecha de los estados financieros. Los resultados reales podrían eventualmente diferir de aquellas estimaciones efectuadas por la Administración de la Compañía.

NOTA 3.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cuentas por Cobras clientes	329	286
Otras cuentas por cobrar (1)	684	321
Crédito Tributario	35	51
Retenciones	2	3
	<u>1,050</u>	<u>661</u>
(-) Provisión para Incobrables	(12)	(1)
Total	<u>1,038</u>	<u>660</u>

(1) Corresponde fundamentalmente a anticipos a contratistas para urbanizaciones.

NOTA 4.- INVENTARIOS

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Urbanizaciones en Proceso	198	794
Urbanización Gaviotas en Proceso	323	29
Edificio El Portón	314	311
Naves Patamarca	116	2
Casas en Proceso Gaviotas	158	32
Casas en Proceso Palmeras	85	48
Inventario B/S No Producido	205	326
B/S Cuenca	225	289
B/S Terminados Urbanización La Laguna (26 Lotes)	223	72
B/S Terminados Urbanización Las Palmeras	349	34
Otros	25	19
Total	<u>2,221</u>	<u>1,956</u>

NOTA 5.- ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>% anual de depreciación</u>
Equipo de computo	20	19	33
Muebles y enseres	20	20	10
Equipo de oficina	2	0	10
Maquinaria	171	171	10
Equipos	18	18	10
Equipo Camionero	4	0	10
Vehículos	3	0	20
Subtotal	<u>238</u>	<u>228</u>	
Menos - Depreciación acumulada	<u>(161)</u>	<u>(139)</u>	
Activo fijo, neto	<u>77</u>	<u>89</u>	

NOTA 5.- ACTIVOS FIJOS
(Continuación)

A continuación el movimiento de activos fijos:

	<u>2011</u>
Saldo inicial	89
Adiciones netas	10
Depreciación del año	<u>(22)</u>
Saldo al cierre	<u>77</u>

NOTA 6.- OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre corresponde fundamentalmente a programas de computación.

NOTA 7.- OBLIGACIONES FINANCIERAS Y OTRAS

Al 31 de diciembre corresponde básicamente a obligaciones con entidades financieras, préstamos de socios y de terceros.

NOTA 8.- ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde a anticipos de clientes para adquisición de proyectos de vivienda.

NOTA 9.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre comprende lo siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Otros Pasivos	6	6
Retenciones por Pagar	9	1
Sueldos por Pagar	13	19
IESS por Pagar	<u>3</u>	<u>1</u>
Total	<u>31</u>	<u>27</u>

NOTA 10.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre, está constituido por 170.000 participaciones, de valor nominal de US\$ 1,00.

NOTA 11.- IMPUESTO A LA RENTA

A continuación una demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre de 2011, preparada por la Compañía.

	<u>2011</u>
Utilidad contable antes de impuesto a la renta y participación empleados	30
Base para participación a trabajadores	30
15% participación empleados	<u>(5)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	26
Más gastos no deducibles	12
Deducción discapacitados	-
Deducción empleados nuevos	<u>-</u>
Base imponible	38
24% impuesto a la renta calculado	9
14% reinversión	<u>-</u>
Impuesto a la renta causado	9
Anticipo de impuesto a la renta determinado	<u>14</u>
Impuesto a la renta causado el mayor	14
Exoneración de la ley especial	
Anticipo pagado	-
Retenciones en la fuente del año	14
Crédito Tributario años anteriores	<u>(14)</u>
Saldo a favor de la compañía	14

De conformidad con disposiciones tributarias vigentes, el impuesto mínimo a pagar es el mayor entre el impuesto causado y el anticipo declarado para el año 2011. Para el caso de la compañía el impuesto declarado constituyó el impuesto a la renta para el presente ejercicio fiscal.

NOTA 12.- PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Gobierno Ecuatoriano mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, Suplemento del Registro Oficial No. 494, del 31 de diciembre de 2004, establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que realicen operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, en adición a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el anexo y estudio de Precios de Transferencia, dentro de los 5 días siguientes a la fecha de declaración.

De otra parte el Servicio de Rentas Internas, el 17 de abril de 2009 emitió la resolución NAC-DGERCGC09-00286 publicada en el Registro Oficial No. 585 de 7 de mayo de 2009, en la cual se establece que los contribuyentes del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$ 3.000 mil, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

De igual manera deberán presentar el indicado anexo aquellos contribuyentes que habiendo efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal, por un monto acumulado comprendido entre US\$ 1.000 mil a US\$ 3.000 mil y cuya proporción del total operaciones con partes relacionadas del exterior sobre el total de ingresos, de acuerdo con los casilleros correspondientes del formulario 101 del impuesto a la renta, sea superior al 50%.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 5.000 mil deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Durante el año 2011 la Compañía no ha efectuado transacciones con compañías relacionadas del exterior

NOTA 13.- REFORMAS TRIBUTARIAS

Con fecha 8 de junio de 2010 se expide el Registro Oficial No. 209 en el que se publica el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, que entre otros aspectos se refieren a: reformas en el tratamiento de dividendos, requisitos para la reducción de 10 puntos en el impuesto a la renta, tratamiento del anticipo del impuesto a la renta, tratamiento de los intereses por créditos del exterior, límites a los gastos personales, entre otras.

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye: la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades; exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado; entre otros.

NOTA 13.- REFORMAS TRIBUTARIAS
(Continuación)

Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, esta ley incluye entre otros aspectos: el aumento de la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas del 2% al 5%; se establece el impuesto ambiental a la contaminación vehicular; los vehículos híbridos que superen los US\$ 35.000 estarán gravados con 12% de IVA y el ICE que oscila entre 8% al 32%.

NOTA 14.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de emisión del informe de los auditores externos, 8 de marzo de 2012, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.