

**“EDIFICIOS S.A. (ESA)”**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**Sobre los estados financieros  
Cortados al 31 de Diciembre del 2011**



**“EDIFICIOS S.A. (ESA)”**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

**INDICE:**

Informe de los Auditores Independientes.

Balance General.

Estado de Resultados.

Estado de Evolución del Patrimonio.

Estado de Flujo de Efectivo.

Notas a los Estados Financieros.



PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.  
DIRECCION: Colón 548 y Boyacá, Piso 7, Ofc. 5  
TELEFONO: 042-512261  
E MAIL: carloslimones@planesec.com  
GUAYAQUIL - ECUADOR

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

### “EDIFICIOS S.A. (ESA)”

1. Hemos auditado el balance general adjunto de “EDIFICIOS S.A. (ESA)”, al 31 de diciembre del 2011, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorias.
2. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas; de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de “EDIFICIOS S.A. (ESA)”, al 31 de diciembre del 2011, los resultados de las operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.



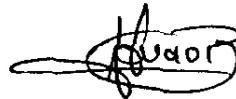
PLANESEC  
AUDITORES INDEPENDIENTES

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.  
DIRECCION: Colón 548 y Boyacá, Piso 7, Ofc. 5  
TELEFONO: 042-512261  
E MAIL: carloslimones@planesec.com  
GUAYAQUIL - ECUADOR

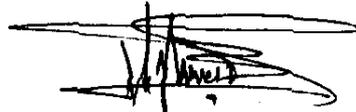
4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2011 de "EDIFICIOS S.A. (ESA)", requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

*Planesec Co. Ltda.*

No. de Registro de la  
Superintendencia de  
Compañías: 227



Lorena Lucio Barco  
Licencia Profesional  
RNC. 10.384



Carlos Limones Borbor  
Licencia Profesional  
RNC. 2790

9 de Abril del 2012



**"EDIFICIOS S.A. (ESA)"**

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

(Expresado en dólares)

ACTIVOS	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Caja y Bancos	11,174.21	55,651.57
Cuentas por cobrar	402,602.94	373,680.79
Gastos pagados por Adelantado	2,253.20	1,280.00
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<u>416,030.35</u>	<u>430,612.36</u>
<b>PROPIEDADES:</b>		
Terrenos	210,691.59	210,691.59
Edificios	1,022,997.41	1,022,997.41
Muebles y Enseres	442.91	-
Equipos de computación	2,682.75	2,364.00
Vehiculos	86,169.64	46,000.00
	<u>1,322,984.30</u>	<u>1,282,053.00</u>
Menos - depreciación acumulada	(351,045.54)	(289,146.74)
<b>TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS</b>	<u>971,938.76</u>	<u>992,906.26</u>
<b>TOTAL</b>	<u>1,387,969.11</u>	<u>1,423,518.62</u>

Ver notas a los estados financieros



(Expresado en dólares)

**PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Cuentas por pagar	155,237.07	154,911.98
Pasivos acumulados	1,588.35	1,187.84
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<u>156,825.42</u>	<u>156,099.82</u>
<b>CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS</b>	<u>1,211,653.00</u>	<u>1,211,653.00</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<u>1,368,478.42</u>	<u>1,367,752.82</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>		
Capital social	1,200.00	1,200.00
Reserva de Capital	8,882.19	8,882.19
Aportes para futuras capitalizaciones	1,872.92	100,000.00
Utilidades apropiadas	34,139.90	34,139.90
Déficit acumulado	(26,604.32)	(88,456.29)
<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<u>19,490.69</u>	<u>55,765.80</u>
<b>TOTAL</b>	<u>1,387,969.11</u>	<u>1,423,518.62</u>

*Ver notas a los estados financieros*



**"EDIFICIOS S.A. (ESA)"**

**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresado en dólares)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
INGRESOS POR ARRIENDOS	84,502.02	110,636.83
MENOS - GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACION	(111,062.14)	(117,276.62)
Pérdida en operaciones	(26,560.12)	(6,639.79)
OTROS INGRESOS (EGRESOS):	(44.20)	3,065.43
Pérdida neta	<u>(26,604.32)</u>	<u>(3,574.36)</u>

*Ver notas a los estados financieros*



**"EDIFICIOS S.A. (ESA)"**

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresado en dólares)

	Capital Social	Reserva de Capital	Aportes Futuras Capitalizaciones	Utilidades apropiadas			Déficit acumulado
				Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total	
Saldos al 31 de diciembre del 2010	1,200.00	8,882.19	100,000.00	1,004.12	33,135.78	34,139.90	(88,456.29)
Transacciones del año:							
Absorcion de pérdidas acumuladas	-	-	(88,456.29)	-	-	-	88,456.29
Absorcion crédito tributario año 2005	-	-	(6,786.70)	-	-	-	-
Impuesto a la renta año 2009	-	-	(2,884.09)	-	-	-	-
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(26,604.32)
Saldos al 31 de diciembre del 2011	<u>1,200.00</u>	<u>8,882.19</u>	<u>1,872.92</u>	<u>1,004.12</u>	<u>33,135.78</u>	<u>34,139.90</u>	<u>(26,604.32)</u>

Ver notas a los estados financieros



## "EDIFICIOS S.A. (ESA)"

### ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares)

<u>Flujo de efectivo por las actividades de operación:</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Efectivo recibido de clientes	45,909.08	101,444.35
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros gastos	(49,455.14)	(73,665.01)
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de operación	<u>(3,546.06)</u>	<u>27,779.34</u>
 <u>Flujo de efectivo por las actividades de inversión:</u>		
Compras de propiedades y equipos, neto de bajas y/o ventas	(40,931.30)	(48,364.00)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(40,931.30)</u>	<u>(48,364.00)</u>
 Flujos de Efectivo por las actividades de financiamiento:		
Cuentas por pagar accionistas	-	(143,347.00)
Aportes para futuras capitalizaciones	-	100,000.00
Efectivo neto utilizado por las actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>(43,347.00)</u>
Disminución neto del efectivo	(44,477.36)	(63,931.66)
Más efectivo al inicio del período	55,651.57	119,583.23
Efectivo al final del período	<u>11,174.21</u>	<u>55,651.57</u>

Ver notas a los estados financieros



(Expresado en dólares)

**CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA DEL EJERCICIO  
DEL EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS  
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>PERDIDA NETA DEL EJERCICIO</b>	<u>(26,604.32)</u>	<u>(3,574.36)</u>
<b>Más:</b>		
<b>AJUSTES PARA CONCILIAR LA PERDIDA NETA DEL EJERCICIO AL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Depreciaciones	61,898.80	51,411.13
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:</b>		
Aumento en cuentas por cobrar	(38,592.94)	(9,192.48)
Aumento en pagos anticipados	(973.20)	(46.33)
Aumento en pasivos acumulados	400.51	292.33
Aumento en cuentas por pagar	325.09	(11,110.95)
	<u>(38,840.54)</u>	<u>(20,057.43)</u>
<b>EFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>(3,546.06)</u>	<u>27,779.34</u>

*Ver notas a los estados financieros*



## “EDIFICIOS S.A. (ESA)”

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

#### NOTA A.- OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

La compañía fue constituida en 1974 en Ecuador, y su actividad principal es la adquisición de bienes raíces, su administración y manejo, y en general la ejecución de cualquier acto o contrato permitido por las leyes de la República del Ecuador.

#### NOTA B.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

**BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.-** Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, emitidas por la Federación Nacional de Contadores y aprobadas por el Servicio de Rentas Internas y Superintendencia de Compañías.

Mediante Resolución No. 06.Q.ICI 004 del 21 de agosto del 2006, la Superintendencia de Compañías ha dispuesto la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”, por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

El 31 de diciembre del 2008, mediante Resolución 08.G.DSC.010 estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF, así:

1. A partir del 1 de enero del 2010, las compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.
2. A partir del 1 de enero del 2011, las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$. 4,000.000 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones; que voluntariamente hubieren formado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el estado y entidades del sector público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociadas que éstas formen y ejerzan sus actividades en el Ecuador.
3. A partir del 1 de enero del 2012, las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.



Como parte del proceso de transición, las compañías elaborarán obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo del 2010 y marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

- Un plan de capacitación.
- El respectivo plan de implementación.
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.

Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios (accionistas, proveedores, entidades de control, etc.) la comprensión de los ajustes significativos realizados en el balance y en el estado de resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de septiembre del 2009, 2010 ó 2011, según corresponda, y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

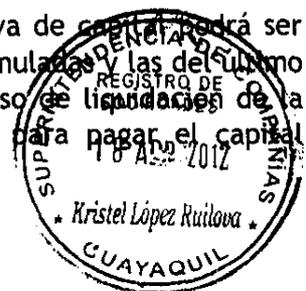
Establecer que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC", de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, se mantendrán vigentes hasta el 31 de diciembre del 2009, hasta el 31 de diciembre del 2010 y hasta el 31 de diciembre del 2011.

**PROPIEDADES Y EQUIPOS.-** Las propiedades y equipos se muestran al costo más los efectos de aplicar el esquema de dolarización (NEC-17) de conformidad con las disposiciones legales, menos la correspondiente depreciación acumulada.

La depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales, usando el método de la línea recta de acuerdo con las siguientes vidas útiles estimadas:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20
Equipos de computación	3
Vehículos	5

**RESERVA DE CAPITAL.-** El saldo acreedor de la cuenta reserva de capital podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto en caso de liquidación de la compañía. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.



### NOTA C.- CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la cuenta caja y bancos se detalla así:

	<u>2011</u>		<u>2010</u>
Caja	US\$ 20.00	US\$	20.00
Bancos:			
Guayaquil S.A.	11,154.21		55,631.57
	<u>US\$ 11,174.21</u>	US\$	<u>55,651.57</u>

### NOTA D.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las cuentas por cobrar consistían en:

	<u>2011</u>		<u>2010</u>
Clientes:			
Pycca S.A.	39,247.98		24,815.87
Pica - Plásticos Industriales C.A.	US\$ 127,977.89		127,977.89
	<u>167,225.87</u>		<u>152,793.76</u>
Crédito tributario:			
Impuesto al valor agregado	57,088.00		52,730.64
Retención en la fuente años anteriores	35,802.02		4,053.71
Retención en la fuente año 2008	-		16,130.03
Retención en la fuente año 2009	-		10,134.65
Retención en la fuente año 2010	-		8,850.95
	<u>92,890.02</u>		<u>91,899.34</u>
Anticipo de proveedores	141,947.95		128,027.00
Otras	539.10		960.05
	<u>402,602.94</u>	US\$	<u>373,680.79</u>

La ley determina un máximo de tres años atrás para poder compensar créditos tributarios que se hubieran originado por impuesto a la renta retenido en la fuente, así como también los excedentes del impuesto al valor agregado que no fueron compensados oportunamente.

### NOTA E.- GASTOS PAGADOS POR ADELANTADO

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los gastos pagados por adelantado consistían en:

	<u>2011</u>		<u>2010</u>
Mapfre Atlas Compañía de Seguros	-		1,280.00
Seguros Rocafuerte	2,253.20		-
	<u>US\$ 2,253.20</u>	US\$	<u>1,280.00</u>



## NOTA F.- PROPIEDADES

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las propiedades consistían en:

		Saldos al 1 de Enero del 2011	Adiciones y transferencias	Saldos al 31 de Diciembre del 2011
Terrenos	US\$	210,691.59	-	210,691.59
Edificios		1,022,997.41	-	1,022,997.41
			-	442.91
Equipos de computación		2,364.00	318.75	2,682.75
Vehículos		46,000.00	40,169.64	86,169.64
		1,282,053.00	40,931.30	1,322,984.30
Menos - depreciación acumulada		(289,146.74)	(61,898.80)	(351,045.54)
<b>Total Propiedades</b>	<b>US\$</b>	<b>992,906.26</b>	<b>(20,967.50)</b>	<b>971,938.76</b>

El cargo a resultados por la depreciación de las propiedades y equipos fue de US\$. 61,898.80 en el 2011.

## NOTA G.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2010, las cuentas por pagar consistían en:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Acreeedores varios		-	US\$ 13,044.40
Compañías relacionadas:			
Predios y Construcciones S.A. (Preconsa)	US\$	37,237.27	31,237.27
Bim Bam Bum S.A.		100,000.00	100,000.00
		<u>137,237.27</u>	<u>137,237.27</u>
Cuentas por pagar accionistas		3,967.05	3,967.05
Impuestos Fiscales:			
Retención de IVA		120.00	93.47
Retención en la fuente del impuesto a la renta		100.42	569.79
		<u>220.42</u>	<u>663.26</u>
		<u>141,424.74</u>	US\$ <u>154,911.98</u>



## NOTA H.- PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las cuentas de pasivos acumulados consistían en:

	Saldos al 1 de Enero del 2011	Provisiones	Pagos y/o utilizaciones	Saldos al 31 de Diciembre del 2011
Beneficios Sociales	US\$ 1,187.84	6,213.94	(5,813.43)	1,588.35

## NOTA I.- CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Corresponde a aportaciones directas de la accionista Nadina Management Corp., para capital de trabajo de la compañía. Esta deuda no tiene fecha específica de vencimiento y no devenga interés alguno.

## NOTA J.- IMPUESTO A LA RENTA

El Servicio de Rentas Internas, con el propósito de mejorar las recaudaciones tributarias en el país, a través de resoluciones publicadas en diversos Registros Oficiales, ha expedido las normas reglamentarias para lograr dicho objetivo, pudiendo existir alguna interpretación, que ocasione que la Compañía tenga que realizar provisión alguna.

## NOTA K.- RESERVAS LEGAL Y FACULTATIVA

La ley requiere que cada compañía anónima transfiera a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que esta reserva llegue al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operación así como para capitalizarse.

La reserva facultativa representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

## NOTA L.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de preparación de estos estados financieros (10 de Mayo del 2012) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

