CONSTRUCTORA COVICON C.A.

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA
POR EL AÑO TERMINADO AL
31 DE DICIEMBRE DEL 2011

Econ. Ramiro Solano Núñez

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTROS DE SOCIEDADES
19 JUN 2012
Adriana Carreño
GUAYAQUIL

CONSTRUCTORA CONVECON C.A.

ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011

INDICE

- Informe del Auditor Independiente 3
- Estado de Situación Financiera 4
- Estado de Resultado Integrado 5
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto 6
- Estado de Flujo de Efectivo Consolidado 7
- Políticas y Notas a los Estados Financieros 8 - 19

Abreviaturas Usadas:
US $ Dólares Estadounidenses

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTRO DE SOCIEDADES
19 JUN 2012
Adriana Carreño
GUAYAQUIL

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
CONSTRUCTORA COVIGON C. A.

Dictamen sobre los estados financieros

Se examinó el Estado de Situación Financiera de la **CONSTRUCTORA COVIGON C. A.,** al 31 de Diciembre del 2011, el Estado de Resultado Integrado, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado que le son relativos por el año que terminó en esa fecha.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

La Administradora es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error: seleccionado y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en la circunstancias

Responsabilidad del auditor

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base a una auditoria de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA y resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañía. Dichas normas requieren que cumpla con requisitos éticos: así como, que planee y desempeñe la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libre de representación errónea de importancia relativa

Una auditoria implica diseñar procedimientos para obtener evidencia de auditoria sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por parte de Constructora COVIGON C.A. para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiadas a las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Constructora COVIGON C.A. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

OPINION

En mi opinión los Estados Financieros antes mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente la Situación Financiera de CONSTRUCTORA COVIGON C. A., al 31 de Diciembre del 2011, el resultado integral por función de sus operaciones, el cambio en el patrimonio neto y el flujo de efectivo de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

ENFASIS

Constructora COVIGON C.A., en cumplimiento con lo establecido en la Superintendencia de Compañía en Resolución No.08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, realizo la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIFF), con un periodo de transición que corresponde desde el 1 de enero al 31 de diciembre del 2010 y aplicación total a partir del 1 de enero del 2011, en concordia con lo estipulado en el artículo 1 de la citada resolución. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 adjuntos, son los primeros que Constructora COVIGON C.A. preparo aplicando las Normas Internacionales de Información (NIFF), las cuales requiere que se presenten en forma comparativa, los estados financieros del año 2010, sirvieron de base comparativa para los estados financieros que se presentan el año 2011 de acuerdo a la NIFF 1.

No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: SC-RNAE 530

Econ. Ramiro Solano Núñez
No. Licencia Profesional: 2029
RUC Auditor: 0903549020001

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTRO DE SOCIEDADES
19 JUN 2012
Adriana Carreño
GUAYAQUIL

CONSTRUCTORA COVIGON C. A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamerica)

ACTIVO	NOTAS	AÑO 2011 BAJO NIFF	AÑO 2010 BAJO NEC
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	$ 1.409.014,98	$ 498.852,69
Inversiones Temporales		$ 0,00	$ 116.264,80
Cuentas por Cobrar	4	$ 518.095,57	$ 1.410.454,50
Otras Cuentas por Cobrar	5	$ 468.916,08	$ 367.182,56
Activos por Impuestos Corriente	6	$ 2.038,46	$ 0,00
Inventario	7	$ 6.744.206,18	$ 6.161.412,02
Otros Activos Corrientes	8	$ 1.679.089,47	$ 3.180,04
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**$ 10.821.360,74**	**$ 8.557.346,61**
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones a Largo Plazo	9	$ 116.564,80	$ 0,00
Otros Activos a Largo Plazo	10	$ 5.400,04	$ 0,00
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES		**$ 121.964,84**	**$ 0,00**
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO			
Propiedad, Planta y Equipo	11	$ 1.902.975,85	$ 900.424,39
(-)Depreciación Acumulada de Activo Fijo		($ 369.284,24)	($ 393.413,90)
TOTAL ACTIVO FIJO		**$ 1.533.691,61**	**$ 507.010,49**
TOTAL DE ACTIVO		**$ 12.477.017,19**	**$ 9.064.357,10**

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTRO DE SOCIEDADES
19 JUN 2012
Adriana Carreño
CUENCA

CUADRO # 4

CONSTRUCTORA COVIGON C. A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamerica)

PASIVO			
PASIVO CORRIENTE	**NOTAS**	**AÑO 2011 BAJO NIFF**	**AÑO 2010 BAJO NEC**
Cuentas por pagar Proveedores	12	$ 115.072,95	$ 1.349.614,02
Otras Cuentas y Documentos por pagar	13	$ 1.313.281,57	$ 0,00
Obligaciones Financieras Corrientes	14	$ 1.110.849,17	$ 2.157.554,66
Obligaciones tributarias por pagar	15	$ 37.325,01	$ 12.686,86
Obligaciones IR por Pagar		$ 0,00	$ 5.092,01
Provisiones	16	$ 65.070,04	$ 54.225,75
Participacion Trabajadores por Pagar		$ 31.603,19	$ 37.846,69
TOTAL PASIVO CORRIENTE		**$ 2.673.201,93**	**$ 3.617.019,99**
PASIVO NO CORRIENTE			
Provisiones para Jubilación Patronal	17	$ 155.198,48	$ 0,00
Anticipos de Clientes	18	$ 6.484.031,03	$ 4.597.544,30
Pasivo Por Impuestos Diferidos	19	$ 168.750,66	$ 0,00
Obligaciones Financieras	20	$ 1.523.262,24	$ 0,00
TOTAl PASIVO DIFERIDO		**$ 8.331.242,41**	**$ 4.597.544,30**
TOTAL DE PASIVO		**$ 11.004.444,34**	**$ 8.214.564,29**
PATRIMONIO			
Capital social	21	$ 2.000,00	$ 2.000,00
Reserva Legal	22	$ 2.087,02	$ 2.087,02
Reserva Facultativa y Estatutaria		$ 19.989,36	$ 19.989,36
Reserva de Capital		$ 11.611,40	$ 11.611,40
Reserva Por Valuación		$ 50.990,54	$ 50.990,54
Otros Resultados Integrales	23	$ 418.932,12	$ 0,00
Utilidad no Distribuida Ejercicios Anteriores		$ 762.687,43	$ 626.291,12
Resultados Acumulados Adopción Por Primera Vez NIIF	24	$ 87.319,85	$ 0,00
Utilidad y/o Pérdida del Ejercicio		$ 116.955,13	$ 136.823,37
TOTAL DE PATRIMONIO		**$ 1.472.572,85**	**$ 849.792,81**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**$ 12.477.017,19**	**$ 9.064.357,10**

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

CUADRO # 4,1

CONSTRUCTORA COVIGON C. A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamerica)

	NOTA	2011
INGRESOS		
TOTAL VENTAS		3.260.587,26
(-) COSTO DE VENTAS		(1.775.868,06)
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		**1.484.719,20**
GASTOS		
(-) Gastos de Administracion y Ventas		1.321.600,78
UTILIDAD (PÈRDIDA) OPERACIONAL		**163.118,42**
MAS OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES		
(+) Otros Ingresos No Operacionales		53.258,20
MENOS OTROS EGRESOS NO OPERACIONALES		
(-) Otros Egresos No Operacionales		5.688,66
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		**210.687,96**
(-) 15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES		31.603,19
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES		88.013,69
(-) DEDUCCIÓN POR PAGO A TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD		20.453,61
BASE PARA CALCULO IMPUESTO A LA RENTA		**179.084,77**
(-) Anticipo Determinado Correspondiente al Ejercicio Fiscal		60.559,54
(-) Saldo Del anticipo Pendiente de Pago		1.570,10
UTILIDAD LIQUIDA DEL EJERCICIO		**116.955,13**
(-) 24% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	**25**	**59.194,76**

CONSTRUCTORA COVIGON C. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamerica)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa Estatutaria	Reserva Capital	Reserva Por Valuación	Utilidad NO Distribuida	Resultados Acumulados Adopcion Niif	Otros Resultados Integrales	Utilidad y/o Pérdida del Ejercicio	Totales
Saldo al 31 de Diciembre 2010	$ 2.000,00	$ 2.087,02	$ 19.989,36	$ 11.611,40	$ 50.990,54	$ 626.291,12	$ -	$ -	$ 136.823,37	$ 849.792,81
Transferencia a Utilidades no Distribuida						$ 136.396,31			$ (136.823,37)	$ (427,06)
Saldo al 31 de Diciembre 2011	$ 2.000,00	$ 2.087,02	$ 19.989,36	$ 11.611,40	$ 50.990,54	$ 762.687,43	$ -	$ -	$ -	$ 849.365,75
Ajuste Niiff Adopcion por Primera vez							$ 87.319,85			$ 87.319,85
Superavit de Revaluación de Propiedad Planta y Equipo								$ 418.932,12		$ 418.932,12
Utilidad Contable 2011									$ 210.687,96	$ 210.687,96
Transferencia de Participacion Trabajadores									$ (31.603,19)	$ (31.603,19)
Transferencia Impuesto a la Renta									$ (62.129,64)	$ (62.129,64)
Saldo al 31 de Diciembre 2011	$ 2.000,00	$ 2.087,02	$ 19.989,36	$ 11.611,40	$ 50.990,54	$ 762.687,43	$ 87.319,85	$ 418.932,12	$ 116.955,13	$ 1.472.572,85

CUADRO # 6

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO COSOLIDADO (Metodo Directo)

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO			**$ 910.162,29**
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			**$ (117.494,77)**
CLASE DE COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**$**	**3.277.013,87**	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	$	3.277.013,87	
CLASES DE PAGOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**$**	**(3.394.508,64)**	
Otros pagos por actividades de operación	$	(3.218.099,65)	
Intereses Pagados	$	(151.110,94)	
Impuestos a las Ganacias Pagados	$	(62.129,64)	
Otras entradas (salidas) de efectivo	$	36.831,59	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			**$ (1.334.959,36)**
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	$	(443.975,30)	
Otras entradas (salidas) de efectivo	$	(890.984,06)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			**$ 2.362.616,42**
Financiamiento por Prestamos a Largo Plazo	$	476.556,75	
Otras entradas (salidas) de efectivo	$	1.886.059,67	
VARIACION NETA DE EFECTIVO DEL PERÍODO			**$ 910.162,29**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO			$ 498.852,69
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO			$ 1.409.014,98

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA			**$ 210.687,96**
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:			**$ 186.029,64**
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	$	92.296,81	
Ajustes por gastos en provisiones	$	-	
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	$	62.129,64	
Ajustes por gasto por participación trabajadores	$	31.603,19	
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:			**$ (514.212,37)**
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	$	-	
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	$	-	
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	$	-	
(Incremento) disminución en inventarios	$	194.298,96	
(Incremento) disminución en otros activos	$	(2.038,46)	
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	$	-	
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	$	(661.027,61)	
Incremento (disminución) en beneficios empleados	$	-	
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	$	-	
Incremento (disminución) en otros pasivos	$	(45.445,26)	
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación			**$ (117.494,77)**

CONSTRUCTORA COVIGON C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

1. Identificación de la entidad y actividad económica

Nombre de la entidad
Constructora COVIGON C.A.
Domicilio de la entidad
Av. Juan Tanca Marengo y Av. Agustín Freire, Centro Comercial Dicentro Local 25
Forma legal de la entidad
Su actividad principal es la ejecución de obras civiles como la construcción de viviendas y de otros bienes inmuebles de propiedad individual y horizontal.
País de incorporación
Ecuador

2. Declaración sobre el cumplimiento de NIIF

La compañía en cumplimiento con lo establecido por la Superintendencia de Compañía en su resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, ha realizado la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financieras (NIFF) con un periodo de transición que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre del 2010 y aplicación total a partir del 1 de enero del 2011, en concordancia con lo estipulado en el Artículo primero de la citada resolución.

3. Resumen de las principales políticas contables significativas

a) Preparación de los Estados Financieros

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y con las políticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías para las entidades bajo su control en el Ecuador.

b) Costos de Contratos no completados

Están registrados al costo de adquisición de compra de materiales y de servicios, los mismos que son liquidados al momento de haber sido terminada la obra y cancelada.

c) Propiedades y Equipos

Están registrados al costo revaluado, se muestra el costo revaluado menos la depreciación acumulada. El valor de los activos fijos 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 pagos por mantenimiento son cargados al gasto.

d) Provisión para impuesto a la renta

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

e) Participación de los trabajadores en las utilidades

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades, es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

Expresado en dólares USD

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de la cuenta Caja-Bancos es el siguiente:

CAJA		$ 92.527,18
Caja Transitoria	$ 86.925,46	
Caja Chica Dicentro	$ 200,00	
Caja Chica Proyectos tramites	$ 100,00	
Caja Chica	$ 1.000,00	
Caja Chica Altos del Rio	$ 250,00	
Caja Chica Torre Marina	$ 1,72	
Caja Chica Gerencia	$ 2.000,00	
Caja Chica Proyectos	$ 1.500,00	
Caja Chica Lavista Towers	$ 250,00	
Caja Chica Torre Oceánica	$ 100,00	
Caja Chica ISOLA	200	
BANCOS		$ 1.316.487,80
Banco del Pacifico Cta. Cte. 4934474	$ 1.836,61	
Pacific National Bank Cta. Cte. 130493006	$ 140.695,30	
Lloyds Bank TSB	$ 5.210,00	
Banco del Pichincha 3449963704	$ 20.214,38	
Banco Pro América	$ 464.485,20	

Produbanco Cta. Cte. 02013025781	$ 390.188,46	
Banco del Pacifico Cta. Cte. 736053-3 LVTW	$ 293.857,85	
TOTAL		**$ 1.409.014,98**

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo en las Cuentas por Cobrar que mantiene la compañía es el siguiente:

Anticipos a Proveedores		
		$ 191.650,15
CONSTRUCTORA BRADE SA	$100.000,00	
AGUAPEN	$ 1.545,35	
BAGANT ECUATORIANO SA	$ 4.060,29	
BARAHONA SALAZAR VICTOR ANGEL	$ 4.000,00	
BENHIL	$ 3.556,00	
BURGOS RUIZ LUIS	$ 7.065,00	
CODIGO CREATIVO SA	$ 4.029,76	
EMPRESA DE TELEVISION SATELCOM S.A.	$ 5.924,27	
INSTALASA	$ 7.984,48	
J. SANDOVAL S.A.	$ 154,68	
JUNCO ARAUZ GABRIELA	$ 3.150,00	
LARREA & ORTIZ CIA.	$ 1.100,00	
LIMPIONERY	$ 5.689,52	
MADETEC S.A.	$ 5.640,97	
MANZANO VELA JORGE ENRIQUE	$ 14.017,30	
MENOSCAL REYES BOLIVAR	$ 2.000,00	
MEQUIRA	$ 2.178,00	
MORENO LAYEDRA DANIEL	$ 2.910,11	
SANDOVAL CHANG TAY FRANCISCO	$ 3.038,41	
WORLD TRAVELERS AGENCY	$ 1.360,80	
ZAMBRANO EDWIN FERNANDO	$ 2.805,00	
Varios	9.440,21	
Deudores varios		**$ 326.445,42**
BONILLA VALLEJO LUIS GERARDO	$ 102.201,74	
GOMEZ MOISES/TORRES GUILLERMO	$ 33.357,48	
FELIPE PEZO	$ 8.073,65	
MACIAS RIVAS MIGUEL	$ 59.723,75	
GUSTAVO PEREIRA	$ 2.000,00	
PROYECTO OLMEDO	$ 90.984,51	
PROYECTO MOCOLI	$ 26.619,26	
Varios	3.485,03	
TOTAL		**$ 518.095,57**

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre del 2011, se registran los saldos en Otras cuentas por cobrar:

OTRAS CUENTAS POR COBRAR - RELACIONADOS		
MIRACEMA SA	$ 20.131,79	
INCAR SA	$ 1.305,06	
YAVAMAL S.A.	$ 48.594,37	
Inmobiliaria HAUPTWILL S.A.	$ 7.424,78	
MATERCORP S.A.	$ 130.374,38	
MONTALCORP SA	$ 53.782,87	
ANUNTRIAL S.A.	5.621,67	
Suman		**$ 267.234,92**
OTRAS CUENTAS POR COBRAR - NO RELACIONADOS		
I. Municipalidad del Cantón Salinas	$ 18.349,63	
I.E.S.S.	$ 302,68	
Cuerpo de Bomberos de Salinas	$ 15,62	
Habi-Montañita	$ 3.379,52	
M&P Consulting Advisors Cia. Ltda.	$ 8.900,00	
Administración San Martino	$ 5.556,19	
Administración Altos del Río	$ 20.067,89	
Municipio de Daule	$ 5.308,89	
Fideicomiso "L&R"	$ 476,40	
Fideicomiso Carolina	$ 362,91	
SUPERVIP S.A.	$ 87.702,19	
Hugo Gonzenbach	$ 33.419,72	
Prestamos a Empleados	$ 4.016,12	
Varios	$ 13.823,40	
Suman		**$ 201.681,16**
TOTAL		**$ 468.916,08**

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo en la cuenta Impuestos Retenidos es el siguiente:

Crédito Tributario a Favor de la Empresa (I. Renta)

IMPUESTOS RETENIDOS	
Retenciones de Impuesto	$ 2.038,46
TOTAL	**$ 2.038,46**

7. INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de la cuenta Inventarios es el siguiente:

OBRAS EN PROCESO	
San Martino	$ 89.187,09
San Martino I	$ 30.960,46
Parques del Río	$ 39.173,21
San Martini	$ 37.934,28
Carolina	$ 158.444,41
Fideicomiso "L&R"	$ 2.109.719,78
Altos del Daule	$ 2.615.823,11
Torre Oceánica	$ 269.595,32
Chongon	$ 52.127,48
Lavista Towers	$ 1.135.778,55
Solymar	$ 5.382,75
Proyectos Terminados	$ 99,69
Punta Esmeralda	$ 70.621,76
Isola	$ 129.358,29
TOTAL	**$ 6.744.206,18**

8. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de la cuenta Otros Activos Corrientes es el siguiente:

INVERSIONES - DERECHOS FIDUCIARIOS	
Fidecomiso ALTOS DEL RIO	$ 8.912,18
Fidecomiso "L&R"	$ 5.941,46
Fidecomiso TORRE NAUTICA	$ 321,60
Inversiones en Fidecomiso TORRE OCEANICA	$ 218.477,17
Inversiones en Fidecomiso LAVISTA TOWERS	$ 150.000,00
Inversiones en Fidecomiso CHONGON	$ 186.860,26
Inversiones en Fidecomiso OCEANICA	$ 92.573,20
Inversiones en Fidecomiso LVTW	$ 1.016.003,60
TOTAL	**$ 1.679.089,47**

9. INVERSIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de la cuenta de Inversiones a Largo Plazo es el siguiente:

INVERSIONES VARIAS	
Acciones INCAR SA	$ 116.264,80
Acciones MONTALCORP SA	$ 300,00
TOTAL	**$ 116.564,80**

10. OTROS ACTIVOS A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de la cuenta Otros Activos a Largo Plazo es el siguiente:

DEPOSITOS EN GARANTIA	
Empresa Eléctrica Santa Elena	$ 2.814,76
2da Sala de lo Laboral, niñez	$ 230,00
Banco Pichincha (Casillero)	$ 100,00
Depósito Garantía Proveedores	$ 2.255,28
TOTAL	**$ 5.400,04**

11.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de Diciembre del 2011, el movimiento que registra esta cuenta es el siguiente:

	Saldos al 31/12/2011	Adiciones y/o Retiros	Saldos al 31/12/2010
Terrenos	$ 73.790,54	$ 0,00	$ 73.790,54
Edificios y Construcciones	$ 289.676,03	$ 44.452,04	$ 245.223,99
Maquinarias y Equipos	$ 498.067,18	$ 318.114,92	$ 179.952,26
Muebles y Enseres	$ 56.121,32	$ 23.597,81	$ 32.523,51
Equipos de Oficina	$ 41.444,10	$ 18.528,68	$ 22.915,42
Equipos de Computación	$ 68.868,73	$ 15.066,35	$ 53.802,38
Vehículos	$ 316.431,79	$ 24.215,50	$ 292.216,29
Total costo de adquisición	$ 1.344.399,69	$ 443.975,30	$ 900.424,39
Menos-Depreciación acumulada	($ 359.471,29)	$ 33.942,61	($ 393.413,90)
TOTAL ACTIVOS	**$ 984.928,40**	**$ 477.917,91**	**$ 507.010,49**
Revalorización De Activos	$ 558.576,16	$ 558.576,16	$ 0,00
Menos-Depreciación Revalorización	($ 9.812,95)	($ 9.812,95)	$ 0,00
TOTAL REVALORIZACION DE ACTIVOS	**$ 548.763,21**	**$ 548.763,21**	**$ 0,00**
TOTAL	**$ 1.533.691,61**	**$ 1.026.681,12**	**$ 507.010,49**

12. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo en Cuentas por Pagar es el siguiente:

PROVEEDORES		
Acero Comercial	$ 525,34	
Acosta Lourdes	$ 117,25	
Borja Calderón Arturo	$ 111,62	
Caicedo Coronel	$ 157,90	
Cuentas por Pagar La Vista Towers	$ 2.084,58	
Constructora Requivial	$ 14.657,97	
De Icaza Diaz Enrique Carlos	$ 821,60	
Dolco	$ 3.217,59	
Fondo de Reserva	$ 126,26	
García Baquerizo José Miguel	$ 4.620,00	
Hormigones Hércules	$ 768,01	
IESS	$ 31.930,04	
Mogollón Claudett Michel	$ 19.599,23	
Multas	$ 11.799,67	
Perlaza Quiñónez Julio	$ 229,44	
Requena	$ 1.800,00	
Rivera Bastidas Luis	$ 102,95	
Rodas López Henry	$ 406,40	
Rodríguez Ortiz José Luis	$ 60,00	
Rojas Valdez Piedad	$ 198,24	
Salinas Katty	$ 561,03	
UrriolaMarjorie	$ 13.248,08	
Villamar Jiménez Abel	$ 130,07	
Zazaprint	$ 108,76	
VARIOS PROVEEDORES POR PAGAR	$ 7.523,84	
Suman		$ 114.905,87
IVA COBRADO		$ 167,08
TOTAL		**$ 115.072,95**

13. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2011, las Otras Cuentas y Documentos por Pagar se presentaron de la siguiente manera:

Emerling Corp.	$ 315.000,00	
Deudores Varios	$ 777.093,12	
Administración Altos Del Rio	$ 66.532,70	
Administración Torre Marina	$ 67.012,43	
Administración Carolina (Torre Náutica)	$ 3.953,34	
CONECEL S.A.	$ 210,68	
Intereses BANCO DEL PACIFICO	$ 7.738,70	
Intereses EFG BANK	$72.512,08	
Préstamo Quirografario	$758,52	
SUMAN		$ 1.310.811.57

DEPOSITOS EN GARANTIA

OMARSA S.A.	$ 270,00	
MARRIOT S.A.	2.200,00	
SUMAN		$ 2.470,00
TOTAL		**$ 1.313.281,57**

14. OBLIGACIONES FINANCIERAS - CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2011, las Obligaciones Financieras que mantiene la compañía se resumen de la siguiente manera:

Banco EFG **Nota (1)**	$ 1.020.000,00
Sobregiro Bancario (Produbanco)	$ 8.641,09
Sobregiro Bancario (Pichincha)	$ 8.646,87
Sobregiro Bancario (Pacifico)	$ 59.791,29
Sobregiro Bancario (Bolivariano)	$ 12.873,32
Sobregiro Bancario (EFG)	$ 896,60
TOTAL	**$ 1.110.849,17**

Nota (1) La Obligación por Pagar con Banco EFG Bank corresponde al siguiente préstamo:

- **$1.020.000,00;** a 12 meses plazo con una tasa de interés fija del 7.25%, el cual se renovó el 12 de enero del 2011, teniendo como fecha de vencimiento 12 de enero del 2012.

15. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo del las Obligaciones Tributarias por Pagar es el siguiente:

Impuestos Retenidos en la Fuente	$ 17.986,48
Retenciones de IVA	$ 11.806,89
Retenciones en relación de dependencia	$ 7.531,64
TOTAL	**$ 37.325,01**

16. PROVISIONES

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo en la cuenta Obligaciones con el IESS es el siguiente:

Provisión Décimo Cuarto Sueldo	$ 9.165,91
Provisión Décimo Tercer Sueldo	$ 4.290,24
Provisión Vacaciones	$ 45.390,00
Provisión Fondo de Reserva	$ 6.223,89
TOTAL	**$ 65.070,04**

17. PROVISION PARA JUBILACION PATRONAL

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo en la cuenta Jubilación Patronal es el siguiente:

Provisión Jubilación Patronal	$155.198,48
TOTAL	**$155.198,48**

18. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de la cuenta Anticipo de Clientes es el siguiente:

Anticipo De Clientes	$ 6.417.185,07
Anticipos Adicionales (Altos del Río)	$ 13.070,63
Anticipos Adicionales (Torre Marina)	$ 38.050,00
Anticipos Adicionales (La Vista Towers)	$ 420,00
Anticipos Adicionales (Punta Esmeralda)	$ 7.822,76
Depósitos por Confirmar Clientes	$ 7.482,57
TOTAL	**$ 6.484.031,03**

19. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de la cuenta Pasivos por Impuestos Diferidos es el siguiente:

Pasivos por Impuestos Diferidos	$ 168.750,66
TOTAL	**$ 168.750,66**

20. OBLIGACIONES FINANCIERAS – NO CORRIENTE

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de la cuenta Obligaciones Financieras es el siguiente:

Banco del Pacifico	**Nota (1)**	$ 848.000,00
Banco del Pichincha	**Nota (2)**	$ 675.262,24
TOTAL		**$ 1.523.262,24**

Nota (1) La Obligación por Pagar con Banco Del Pacifico corresponde al siguiente préstamo:

- **$848.000,00;** a 12 meses plazo con una tasa de interés fija del 9.7612%, teniendo como fecha de vencimiento 25 de Noviembre del 2012.

Nota (2) La Obligación por Pagar con Banco Pichincha corresponde al siguiente préstamo:

- **$675.262,24;** a 17 meses plazo con una tasa de interés fija del 8,42%, teniendo con fecha de vencimiento 22 de Mayo del año 2013.

21. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2011, el capital pagado consiste en 5000 acciones ordinarias y nominativas de $ 0,40 cada una, y cuyo accionista mayoritario es la **INMOBILIARIA HAUPTWILLS.A.** con el 99.9%

22. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañía exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades hasta igualar por lo menos el 50% del Capital Social de la compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en el caso de liquidación de la compañía, y puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en operaciones al 31 de diciembre del 2011.

Cabe indicar que la compañia no está obligada a realizar el cálculo de la reserva legal para el año 2011, ya que alcanzó el 50% del Capital Social.

23. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Los Otros Resultados Integrales surgen por la aplicación del modelo de revaluación establecido en la Norma Internacional de Contabilidad 16 **(NIC 16).** La empresa tomó la decisión de ajustar al valor razonable los elementos de Propiedades, Planta y Equipo. El impacto de esta revaluación es lo que refleja la cuenta "Superávit por Revaluación", que es uno de los componentes de Otros Resultados Integrales.

Superávit de revaluación de Propiedad Planta y Equipo	$ 139.644,04	
Pasivos por Impuestos Diferidos		**$ 139.644,04**
Revaluación Edificios	$ 558.576,16	
Superávit de revaluación de Propiedad Planta y Equipo		**$ 558.576,16**

24. AJUSTES ADOPCIÓN NIIF POR PRIMERA VEZ

La Superintendencia de Compañías mediante **Resolución No. 08.G.DSC.010** del 20 de noviembre del 2008, establece la obligatoriedad de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a todas las entidades sometidas a su control y vigilancia. De acuerdo a los parámetros establecidos para el efecto, nuestra compañía pertenece al segundo grupo para lo cual debió adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera **(NIIF COMPLETAS)**.

Vehículos	$ 24.165,45	
Edificios e Instalaciones	$ 6.935,90	
Resultados Acumulados Proveniente adopción		**$ 23.326,01**
Pasivos por Impuesto Diferidos		**$ 7.775,34**

Vehículos	$ 35.231,80	
Edificios e Instalaciones	$ 50.093,32	
Resultados Acumulados Proveniente adopción		**$ 63.993,84**
Pasivos por Impuesto Diferidos		**$ 21.331,28**

NOTA: Por el efecto de la adopción en NIIF se crea la siguiente cuenta en el Patrimonio:

RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCION NIIF $ 87.319,85

25. IMPUESTO A LA RENTA

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad, después del 15% de Participación de Trabajadores, la tarifa del 24% de Impuesto a la Renta, o una tarifa del 15% de Impuesto a la Renta en el caso de reinversión de utilidades.

Un detalle del 24% del Impuesto a la Renta a Diciembre del 2011 es el siguiente:

Utilidad contable 2011	$ 210.687,96
(-) 15% Participación Trabajadores	$ 31.603,19
Saldo de la utilidad Gravable después del 15% PT	**$ 179.084,77**
(+) Gastos no deducibles	$ 88.013,69
(-) Deducción por pago a Trabajadores Con Discapacidad	$ 20.453,61
Base gravable para el Cálculo del 24%	**$ 246.644,85**
24% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	**$ 59.194,76**

26. COMENTARIOS SOBRE EL USO LEGAL DE SOFTWARE

La Compañia si cumple de manera fidedigna con el uso legal de programas que han sido instalados en sus computadoras, de acuerdo con las normas sobre derechos de autor, según Resolución No. 04.Q.IJ.001 publicada en el registro oficial No.289 del 10 de Marzo del 2004. No se presentan novedades al respecto.

27. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión del informe del auditor no se han producido eventos adicionales que enopinión de la Administración pudieran tener un efecto significativo sobre losestados financieros adjuntos, y que no estuvieran revelados en los mismos.