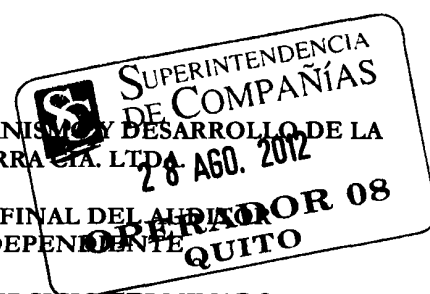




URDESIERRA URBANISMO Y DESARROLLO DE LA
SIERRA CIA. LTDA.

INFORME FINAL DEL AUDITOR
INDEPENDIENTE

POR EL EJERCICIO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011



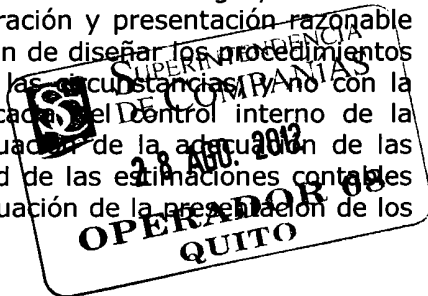
Quito, 08 de Agosto del 2012

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y JUNTA DE DIRECTORES DE
URDESIERRA, URBANISMO Y DESARROLLO DE LA SIERRA CIA. LTDA.**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **URDESIERRA, URBANISMO Y DESARROLLO DE LA SIERRA CIA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011, y el estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio y estado del flujo del efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.
2. La administración de **URDESIERRA, URBANISMO Y DESARROLLO DE LA SIERRA CIA. LTDA.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados. 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 debidas a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros adjuntos basada en nuestra auditoría. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de desviación material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros.



Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

4. Tal como se expone en la nota 5 de nuestro informe al 31 de diciembre del 2011, que incluye un valor de USD \$ 275.915 costo por la "Compra de Derechos y Obligaciones del Proyecto Inmobiliario la Tizona II, debido a la falta de documentación de respaldo que permita su registro; no nos fue posible realizar las pruebas de auditoría que nos permita establecer la razonabilidad de los saldos presentados y el efecto que puedan tener sobre los estados financieros adjunto
5. En nuestra opinión, excepto por lo expuesto en el párrafo 4 los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **URDESIERRA, URBANISMO Y DESARROLLO DE LA SIERRA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2011, así como de su resultado, sus cambios en el capital contable y sus flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.



Dr. José Villavicencio R. Msc.
SOCIO
Registro Nacional de Auditores Externos No. 342



URBANISMO Y DESARROLLO DE LA SIERRA CIA. LTDA.

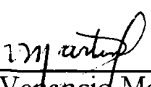
BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares)

	NOTAS	2010	2011
ACTIVOS			
<u>ACTIVOS CORRIENTES</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	247.078	10.051
Cuentas por Cobrar Proyectos	4	255.174	231.533
Cuentas por Cobrar Comerciales	5	1.183.640	278.544
Otras cuentas por cobrar	6	28.118	31.983
Obras y Proyectos en Construcción	7	1.907.729	1.966.596
Otros Activos Corrientes	8	797.319	479.602
Total activos corrientes		4.419.058	2.998.310
<u>ACTIVOS NO CORRIENTES</u>			
<u>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</u>			
Maquinaria Pesada		9.500	9.500
Herramienta y Materiales		9.835	9.835
Equipo de Computación		10.960	10.960
Equipo de Comunicación		2.042	2.042
Muebles y Equipo de Oficina		21.715	21.715
Total		54.052	54.052
Menos: Depreciación acumulada		-51.356	-53.047
Propiedades, planta y equipo neto	9	2.696	1.005
<u>OTROS ACTIVOS</u>			
Total otros activos	10	36.418	51.915
Total activos no corrientes		39.114	52.920
TOTAL ACTIVOS		4.458.171	3.051.229

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS


 Ec. Venancio Martín
GERENTE GENERAL


 Sr. Luis Quihuango
CONTADOR GENERAL

URBANISMO Y DESARROLLO DE LA SIERRA CIA. LTDA.

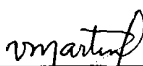
BALANCE GENERAL

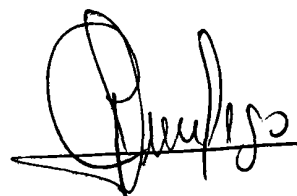
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares)

	NOTAS	2010	2011
PASIVOS Y PATRIMONIO			
<u>PASIVOS CORRIENTES</u>			
Cuentas por Pagar Comerciales	11	48.421	50.868
Beneficios sociales	12	7	7
Impuestos por Pagar	13	1.048	14.781
Otras cuentas por pagar	14	2.060.216	955.889
Pasivos Diferidos	15	1.591.667	1.814.824
Total pasivos corrientes		3.701.358	2.836.369
PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar Largo Plazo	16	1.499.269	940.175
Total pasivos no corrientes		1.499.269	940.175
TOTAL PASIVO		5.200.627	3.776.544
PATRIMONIO			
Capital Pagado	18	95.601	95.601
Reserva legal	19	1.306	1.306
Reserva de Capital	20	90.347	90.347
Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores	21	-888.256	-1.007.537
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio		-41.454	94.970
TOTAL PATRIMONIO		-742.457	-725.313
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		4.458.171	3.051.229

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

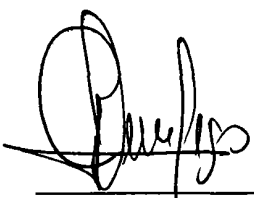

 Ec. Verancio Martín
GERENTE GENERAL


 Sr. Luis Quihuango
CONTADOR GENERAL

URBANISMO Y DESARROLLO DE LA SIERRA CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresado en dólares)

	NOTAS	2010	2011
INGRESOS			
VENTAS NETAS		0	2.155.702
COSTO DE VENTAS		0	0
MARGEN BRUTO		<u>0</u>	<u>2.155.702</u>
COSTOS DE OPERACIÓN PROYECTOS		0	-1.981.318
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS		-73.327	-66.585
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIONES		<u>-73.327</u>	<u>107.799</u>
OTROS INGRESOS Y GASTOS:			
Intereses pagados		-2.142	-1.051
Intereses ganados financiamiento		14.082	5.440
Gastos varios		-4.878	-2.705
Otros ingresos		24.811	0
TOTAL OTROS INGRESOS Y GASTOS		<u>31.873</u>	<u>1.684</u>
UTILIDAD CONTABLE		<u>-41.454</u>	<u>109.483</u>
Impuesto a la Renta	17	0	14.513
UTILIDAD NETA		<u>-41.454</u>	<u>94.970</u>
VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS			


Ec. Venancio Martín
GERENTE GENERAL


Sr. Luis Quihuango
CONTADOR GENERAL

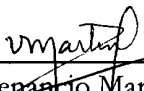
URBANISMO Y DESARROLLO DE LA SIERRA CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresado en dólares)

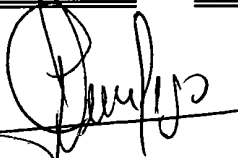
	<u>2010</u>	<u>2011</u>
<u>FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Utilidad del ejercicio	-41.454	94.970
Ajustes que concilian la utilidad con el efectivo utilizado en actividades de operación:		
Depreciaciones	5.542	1.691
Impuesto a la Renta	0	14.513
Cambios en activos y pasivos de operaciones:		
(Aumento)/ Disminución en Cuentas por Cobrar	12.208	930.080
(Aumento)/ Disminución en Doc por Cobrar	0	-5.000
(Aumento)/ Disminución en Inventarios	-496.730	-18.849
(Aumento)/ Disminución Gastos Anticipados, Otras cuentas	0	-210
(Aumento)/ Disminución Otros Activos	0	-5.385
(Aumento)/ Disminución en cuentas por pagar	968.123	2.447
(Aumento)/ Disminución en Intereses por pagar	0	-266.482
(Aumento)/ Disminución Anticipo Clientes	0	423.031
(Aumento)/ Disminución Gastos Acumulados, Otras Cuentas	0	-780
(Aumento)/ Disminución 23% Impuesto a la Renta	0	-10.112
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	447.689	1.159.913
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento		
(Aumento)/ Disminución en prestamos socio	-228.846	-1.396.940
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	-228.846	-1.396.940
(Aumento)/ Disminución neto de efectivo	218.843	-237.027
Efectivo al inicio del año	28.235	247.078

Efectivo y equivalentes al final del período

<u>247.078</u>	<u>10.051</u>
----------------	---------------

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

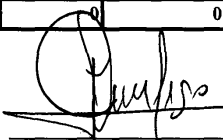

 Ec. Venancio Martín
GERENTE GENERAL


 Sr. Luis Quihuango
CONTADOR GENERAL

URBANISMO Y DESARROLLO DE LA SIERRA CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresado en dólares)

CONCEPTO	CAPITAL	APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVA LEGAL	RESERVA ESTATUTARIA	RESERVA DE CAPITAL	SUPERAVIT GANACIAS RETENIDAS	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo Inicial	95.601	-	1.306	90.347	-	-	-1.007.537	-820.284
Aumento de Capital								-
Dividendos Accionistas								-
Incremento Reserva de Capital								-
Utilidad del Ejercicio 2011							109.483	109.483
15% Participación Trabajadores							-14.513	-14.513
25% Impuesto a la Renta								-
SALDO NETO DEL PATRIMONIO	95.601	0	1.306	90.347	0	0	-912.568	725.313


Ec. Verancio Martín
GERENTE GENERAL


Sr. Luis Quihuango
CONTADOR GENERAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

1. .-Antecedentes

URBANISMOS Y DESARROLLO DE LA SIERRA CIA. LTDA., es una compañía limitada constituida en el Ecuador el 4 de julio de 1997, mediante Resolución No. 97.1.1.1.1763 del 21 de julio de 1997 dictada por la Superintendencia de Compañías, fue aprobada la escritura pública de constitución de la compañía e inscrita en el registro mercantil el 31 de julio de 1997 bajo el número 1864 tomo 128; la sociedad es de nacionalidad ecuatoriana y su domicilio principal es la ciudad de Quito, lugar donde se encuentra su sede administrativa, pudiendo establecer sucursales, agencias u oficinas de representación dentro de la República o fuera de ella; su objeto social principal es la prestación de servicios en los campos inmobiliario, de proyección, planeación, construcción, técnico, administrativo, investigaciones de mercado y de comercialización interna; la explotación de programas de servicios, prestación de servicios en lo relacionado con bienes muebles o inmuebles, de acuerdo con la normativa legal vigente.

Las políticas contables de la compañía son las establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas en sus aspectos importantes, están de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

2. .- Políticas contables significativas y bases de presentación

Los estados financieros se encuentran preparados de acuerdo con las políticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas en sus aspectos más importantes, están de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

2.1 Valuación de inventarios

Representan el valor del terreno y la acumulación de los costos y gastos incurridos en la planificación, diseño y construcción de las edificaciones destinadas para la venta, las cuales son mantenidas en esta cuenta hasta que se perfeccione la transferencia de dominios al cliente final.

2.2 Valuación de propiedades, planta y equipo

El costo de los activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada que se consideran adecuadas de la siguiente manera:

ACTIVOS FIJOS	% DEPRECIACIÓN
Muebles y enseres	10
Equipo de oficina	10
Herramientas	10
Equipo de computación	33
Vehículos	20
Maquinaria pesada	20

Las adiciones realizadas durante el año se presentan al costo de adquisición. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a los resultados operativos del año.

El valor de los activos fijos y su depreciación acumulada de los bienes vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultados de esas operaciones son contabilizadas cuando se causan.

2.3. Ingresos por Ventas

Los ingresos son reconocidos al momento que se perfecciona la transferencia de dominio por escritura pública notariada.

2.4. Provisión para cuentas dudosas

Se establece con cargo a los resultados del ejercicio a fin de cubrir eventuales pérdidas que se puedan presentar en la recuperación de estas cuentas.

3. .- Efectivo y equivalentes de efectivo

Por clasificación principal al 31 de diciembre del 2011, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2010	2011
Caja general Urdesierra	1.460	0
Bancos	245.618 (i)	10.051
Total	247.078	10.051

- (i) Corresponde a valores que la Compañía tiene a favor en las siguientes cuentas bancarias:

Banco	Cuenta	Saldo
Produbanco	1005024720	1.461
Produbanco	2050015415	8.590
Total		10.051

4. .- Clientes por ejecución de proyectos

Las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre del 2011, son como sigue:

(Expresado en dólares)			
	2010		2011
Clientes Urb. Terrazas Cumbayá	142.768	(i)	142.768
Clientes Urb. Lote 1.3 HA	1.072	(ii)	1.072
Clientes Casas Balcones I Etapa	11.709		8.232
Clientes Casas Balcones II Etapa	892	(ii)	892
Clientes Casas Balcones III Etapa	1		1
Clientes Casas Balcones IV Etapa	25.415		5.252
Clientes Lte. Santa Inés C	80.851	(ii)	80.851
Clientes B V. Granja	1.500	(ii)	1.500
Clientes Departamentos La Granja	7		7
(-) Provisión Cuentas Incobrables	-9.040	(iii)	-9.040
Total	255.174		231.533

- (i) Corresponde a los valores detallados a continuación :

Nombre del Cliente	Saldo al 01-01-2011	Total pagado	Saldo al 31-12-2011	Observación
Naranjo Ordoñez cia.	100.000	0	100.000	(a)
Roura Pedro	42.768	0	42.768	En trámite legal
TOTAL			142.768	

- (a) En nuestra opinión este valor no es recuperable debido a que la compañía Naranjo Ordoñez fue liquidada en años anteriores.

- (ii) Incluyen saldos de cartera que según auditoria son considerados incobrables, por un valor de USD \$ 84.315
- (iii) Al 31 de diciembre del 2011 la compañía no realizó ninguna Provisión para Cuentas Incobrables.

De acuerdo al análisis de antigüedad de la cartera, la determinación de la provisión de cuentas incobrables para el ejercicio 2011 no se encuentra razonable debido a que las cuentas por cobrar de la compañía incluyen cuentas consideradas de difícil recuperación por un valor de USD\$ 184.315.

5. .- Cuentas por Cobrar Comerciales

Las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre del 2011, son como sigue:

(Expresado en dólares)		
	2010	2011
Edificio Juan León Mera	2.629	2.629
Cuentas por Cobrar Vascova	1.181.011	(i) 275.915
	<u>1.183.640</u>	<u>278.544</u>

- (i) Corresponde a los anticipos entregados para la compra de los derechos y obligaciones de un proyecto inmobiliario en ejecución denominado LA TIZONA II, el cual comprende dieciséis casas y dieciséis departamentos, que cuenta con los respectivos respaldos legales y municipales correspondientes; otorgados por los constructores Patricio Vásquez y otros a favor de Urdesierra Cía. Ltda. con fecha 28 de noviembre del 2008 mediante Escritura de Compra Venta de Derechos y Obligaciones, la cual establece que: se transfirieron a favor de Urdesierra Cía. Ltda. el avance de obra hasta junio del 2008 así como la propiedad de esos lotes, de las construcciones comprendidas en un mil quinientos noventa punto cincuenta metros cuadrados de construcción realizadas en los lotes de terreno siete y ocho unificados del fraccionamiento "Terrazas de Cumbayá", el valor de los inmuebles que comprenden dicha área asciende ha USD \$ 786.472, valor comprobado mediante la realización de dos peritajes de avalúo.

A continuación se detalla los pagos según la promesa de compra-venta del proyecto:

INVERSIÓN VASCOVA	UTILIDAD		TOTAL UTILIDAD	PRECIO TOTAL
	I ETAPA	II ETAPA		
466.473	200.000	120.000	320.000	786.473

El monto correspondiente a la liquidación del proyecto se lo ajustará estableciéndose de la utilidad los siguientes porcentajes de participación 30% para los vendedores y 70% para el comprador , para garantizar los pagos correspondientes a la utilidad de los vendedores, Urdesierra Cía. Ltda., entregará pagarés a los vendedores.

Hasta la fecha de emisión de este informe, la compañía no ha podido perfeccionar la transacción con Vascova, que permita la liquidación de los anticipos que ascienden a USD \$ 278.544, así como el registro de los derechos y obligaciones del Proyecto Inmobiliario en los estados financieros de la compañía.

6. Otras cuentas por cobrar

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2011, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2010	2011
Préstamos a Empleados	6.611	6.611
Cuentas por Cobrar Contratista	227	227
Anticipo Proveedores	6.753	6.963
Cuentas por Cobrar Varias	2.724	1.379
Cheques Posfechados	0	5.000
Anticipo Contratistas Tizona II	7.529	7.529
Anticipo a Reposición Gastos Tizona II	4.275	4.275
Total	28.118	31.983

7. - Obras y Proyectos en Construcción

Corresponde a la Costos incurridos por la Compañía para la Activación de la etapa II del Proyecto LA TIZONA por un valor de USD \$ 1.966.596.

8. - Otros Activos Corrientes

Un resumen de inventarios al 31 de diciembre del 2011, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2010	2011
<u>Bienes para la Venta</u>		
Departamentos de la Armenia	68.311 (i)	68.311
Terrenos Casas Tizona II	729.009 (ii)	411.291
Total	797.319	479.602

- (i) Comprende un bien inmueble en poder del cliente, hasta la fecha de nuestro informe la compañía no ha registrado el producto de la venta del bien a resultados.
- (ii) Comprende tres lotes de terreno ubicados en el Proyecto Inmobiliario Terrazas de Cumbayá que debían ser entregados al Sr. Patricio Vásconez de acuerdo al convenio de promesa de compra venta suscrita el 25 de agosto de 2005, que serán cancelados por el prominente comprador mediante la entrega en venta, dación en pago de los inmuebles ubicados en el Conjunto Privado La Tizona II.

Con fecha 22 de febrero de 2007 se suscribió un contrato de aclaratoria modificatoria a la promesa de compra venta suscrita el 24 de agosto del 2005, la cual establece la fecha de entrega de los inmuebles de la primera etapa en abril del 2008 y los inmuebles de la segunda etapa en el mes de abril del 2009.

Mediante Escritura Pública se suscribe la resciliación de contrato el 27 de noviembre del 2008, y de esta manera dejar sin efecto la escritura de contrato de promesa de compra venta así como la escritura de aclaratoria y modificatoria a la misma de modo que los terrenos antes mencionados permanecen en poder de la compañía Urdesierra Cía. Ltda.

9. - Propiedad planta y equipo

El movimiento de propiedades, planta y equipo durante el 2011, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2010	2011
Maquinaria Pesada	9.500	9.500
Herramienta y Materiales	9.835	9.835
Equipo de Computación	10.960	10.960
Equipo de Comunicación	2.042	2.042
Muebles y Equipo de Oficina	21.715	21.715
Total costo Activos Fijos	54.052	54.052
(-) Depreciación Acumulada	-51.356	-53.047
Total Activos Fijos	2.696	1.005

10.- Otros activos

Un resumen de otros activos al 31 de diciembre de 2011, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2010	2011
Anticipo Impuesto Renta	31.672	41.784
Depósitos en Garantía	4.745	10.130
Total	36.418	51.915

11.- Cuentas por pagar comerciales

Un resumen de cuentas por pagar comerciales al 31 de diciembre del 2011, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2010	2011
Proveedores por Pagar	379	0
Cuentas por Pagar Varias	41.706	33.156
Anticipos recibidos juicios	6.335	6.335
Cuentas por Pagar Vascova	0	11.377
Total	48.421	50.868

12.- Beneficios sociales

Corresponde a un valor de \$7.00 de Aporte al IESS, que se mantiene de años anteriores.

13.- Impuestos por pagar

Un resumen de los impuestos por pagar al 31 de diciembre del 2011 es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2010	2011
Honorarios Profesionales	213	-2
Transferencia de Bienes	84	0
Por pago a Notarios y Registradores	0	28
Promoción y Publicidad	2	2
Servicios	-20	-65
100% IVA	155	-196
70% IVA Prestación de Servicios	238	342
30% IVA Compras de Bienes	376	77
Entre Sociedades y telecomunicaciones	0	81
Impuesto Renta Compañía	0	14.513
Total	1.048	14.781

- (i) Corresponde al Impuesto a la Renta por pagar por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2011, conforme a la Conciliación Tributaria como se muestra en la NOTA 17.

14.- Otras cuentas por pagar

Corresponden a préstamos recibidos de la Fundación Mariana de Jesús para financiar capital de trabajo.

Un resumen de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2011 es como sigue:

(Expresado en dólares)

	2010		2011
Préstamo FMJ corto plazo	457.846		0
Intereses FMJ corto plazo	447.360	(i)	180.878
Préstamo FMJ a Tizona	<u>1.155.011</u>	(ii)	<u>775.011</u>
Total	2.060.216		955.889

- (i) Un detalle de esta cuenta al 31 de diciembre del 2011 se presenta a continuación:

(expresado en dólares)

Saldo Inicial	447.360
Abonos de enero 2011	-30.282
Abonos de Febrero 2011	-27.785
Abonos de Marzo 2011	-23.874
Abonos de Abril 2011	-23.689
Abonos de Junio 2011	-37.520
Abonos de Julio 2011	-22.538
Abonos de Agosto 2011	-22.538
Abonos de Septiembre 2011	-21.716
Abonos de Octubre 2011	-20.894
Abonos de Diciembre 2011	<u>-35.646</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>180.878</u>

- (ii) Un resumen de estos préstamos al 31 de diciembre del 2011 se detalla a continuación:

(expresado en dólares)

Saldo Inicial	1.155.011
Abonos de Abril 2011	-70.000
Abonos de Junio 2011	-70.000
Abonos de Agosto 2011	-100.000
Abonos de Septiembre 2011	-100.000
Abonos de Octubre 2011	<u>-40.000</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>775.011</u>

15.- Pasivos Diferidos

Un resumen de anticipos recibidos por la compañía al 31 de diciembre del 2011, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2010	2011
Anticipo Recibidos Clientes Varios	7.678	12.678
Anticipo Vtas. Depart. La Armenia	14.399 (i)	14.399
Anticipo Vtas. Casas Tizona II	1.569.589 (ii)	732.761
Anticipo ADEBDUM Casa Tizona II	0	4.862
Anticipo Clientes Tizona II Vascoba	0 (iii)	1.050.123
Total	1.591.667	1.814.824

- (i) Comprende los anticipos recibidos por la venta de un departamento del Proyecto Inmobiliario Armenia, por parte del Sr. Félix Abarca, sobre esta transacción hasta la fecha de nuestra revisión no se ha efectuado la respectiva escritura de compra venta, o recibido pagos adicionales como anticipos; el bien inmueble se encuentra en posición del Sr. Félix Abarca. Considerando que el costo del bien asciende a USD \$ 68.310, al 31 de diciembre del 2011 no se ha registrado en los resultados el producto originado por la transferencia del bien (perdida) que asciende a USD \$ 53.911.
- (ii) Comprende a los anticipos recibidos por la venta de 16 casas en el Proyecto La Tizona II
- (iii) Corresponde a una parte del pago del Proyecto La Tizona II, por un valor de USD \$ 1.050.123 al 31 de Diciembre del 2011.

16.-Cuentas por pagar largo plazo

Un resumen de anticipos recibidos por la compañía al 31 de diciembre del 2011, es como sigue:

(Expresado en dólares)

	2010	2011
Préstamo FMJ largo plazo	1.499.249 (i)	940.155
Garantía Oficina Edificio JLM	<u>20</u>	<u>20</u>
Total	1.499.269	940.175

- (i) Un resumen de estos préstamos al 31 de diciembre del 2011 se detalla a continuación:

(expresado en dólares)

Saldo Inicial	1.499.249
Abonos de Febrero 2011	-329.094
Abonos de Marzo 2011	<u>-230.000</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>940.155</u>

17. - Impuesto a la Renta

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario para, las sociedades constituidas en el Ecuador, calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país mediante el aumento del capital y el 24 % sobre el resto de utilidades.

Una conciliación del impuesto a la renta, calculado de acuerdo con la tasa impositiva legal es como sigue:

(Expresada en dólares)

Utilidad del Ejercicio	109.483
(-) 15% Participación Trabajadores	0
(-) Ingresos Excentos	0
(+) Gastos no deducibles	3.300
(+) 15% Participación atribuibles a ingresos excentos	0
(=) Base para el cálculo de Impuesto a la Renta	<u>112.782</u>
24% Impuesto a la Renta	27.068

(Expresado en dólares)

Impuesto Causado	27.068
Anticipo Imp. Rta. (Impuesto Mínimo)	12.356
Impuesto Mínimo	12.356
(-) Primera Cuota Cancelada (Julio 2011)	6.178
(-) Segunda Cuota Cancelada (Sept. 2011)	6.178
Saldo a pagar	14.712
(-) Crédito Tributario Años Anteriores	199
Impuesto a la Renta por Pagar	(i) 14.513

(i) VER NOTA 13

18. -Capital Pagado

El capital social consiste en USD \$ 95.601 participaciones de un dólar de valor nominal unitario; conforme a la Dolarización, valorización de acciones y reforma de Estatutos Sociales realizada por la compañía y legalizada mediante Escritura Pública registrada el 09 de mayo del 2006 en el Registro Mercantil.

19. -Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea destinada como reserva legal hasta que ésta, como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

20. -Reserva de Capital

Corresponde a los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Re expresión Monetaria al 31 de marzo del 2000 luego del proceso de dolarización fueron transferidos a la cuenta Reserva de Capital.

21. - Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores

Un resumen de Utilidades Ejercicios Anteriores al 31 de diciembre del 2011, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2010	2011
Utilidades Ejercicios Anteriores	46.635	46.635
Utilidad (Pérdida) Ejercicio 2006	16.429	16.429
Utilidad (Pérdida) Ejercicio 2007	3.938	3.938
Utilidad (Pérdida) Ejercicio 2008	-550.201	-550.201
Utilidad (Pérdida) Ejercicio 2009	-405.057	-412.280
Utilidad (Pérdida) Ejercicio 2010	0	-112.059
	-888.256	-1.007.537

22.-Aspectos relevantes.

- Con resolución No. NAC-DGERCGC11-00055 de fecha 2 de marzo del 2011 la obligación de presentar el Anexo Transaccional Simplificado.
- El 12 de mayo de 2011, el IASB emitió la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados.; NIIF 11 Negocios Conjuntos, NIIF 12 Revelaciones de intereses en otras entidades; NIIF 13 Medición al valor razonable hacer aplicadas en el 2013.
- Con resolución No. SBS-2011-644 de 8 de agosto del 2011 el reglamento general de la Ley de Cheques.
- En septiembre del 2011 el Servicio de Rentas Internas publicó el instructivo para la aplicación de sanciones pecuniarias por cuantías por contravenciones y faltas reglamentarias con clasificación por categorías.
- En octubre del 2011 el Servicio de Rentas Internas publicó el Anexo 1 del instructivo para la aplicación de sanciones pecuniarias con detalle de categorización de infracciones por contravención y falta reglamentaria.
- De acuerdo a la Resolución No. NAC-DGERCGC11-00393, publicada en el Registro Oficial No. 567 de fecha 17 de octubre del 2011 todas las sociedades, sus socios, accionistas o participantes, constituyentes o beneficiarios, hayan sido sociedades domiciliadas en el exterior, deberán actualizar su información societaria en los términos y medios que señala la presente resolución.
- Resolución SC.ICI. CPAIFRS.G.11.007 de fecha 28 d octubre del 2011 expídese el reglamento del destino que se dará a los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donación, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF's y NIIF's para PYMES, superávit por valuación, utilidades de compañías, utilidades de compañías Holding y controladoras, y designación e informe de peritos.

➤ Con resolución No.NAC-DGERCGC11-00437 de fecha 16 de diciembre del 2011 en la cual se modifica los rangos de la tabla de Impuesto a la Renta prevista en el literal a) del Art. 36 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, los mismos que regirán para los ingresos percibidos por personas naturales y sucesiones indivisas, a partir del 01 de enero del 2012.

IMPUESTO A LA RENTA 2012			
Fracción Básica	Exceso hasta	Impuesto Fracción Básico	%Impuesto Fracción Excedente
-	9.720	-	0%
9.720	12.380	0	5%
12.380	15.480	133	10%
15.840	18.580	443	12%
18.580	37.160	815	15%
37.160	55.730	3.602	20%
55.730	74.320	7.316	25%
74.320	99.080	11.962	30%
99.080	En adelante	19.392	35%

IMPUESTO HERENCIA, LEGADOS, Y DONACIONES AÑO 2012			
Fracción Básica	Exceso hasta	Impuesto Fracción Básico	%Impuesto Fracción Excedente
-	61.931	-	0%
61.931	123.874	0	5%
123.874	247.737	3098	10%
247.737	371.610	15484	15%
371.610	495.484	34064	20%
495.484	619.358	58.839	25%
619.358	743.221	89.808	30%
743.221	En adelante	126.967	35%

➤ De acuerdo a la resolución NAC-DGERCGC11-00425 que fue publicada en el Registro Oficial del 19 de diciembre del 2011, los nuevos formatos de los formularios 101 102 102-A 103 104 104-A; permitirán un mejor manejo de la información de los contribuyentes.

➤ Según Registro Oficial No. 599 de fecha 19 de diciembre del 2011 Resolución No. C.D.390 del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Se expide el Reglamento del Seguro General de Riesgos del Trabajo.

➤ De acuerdo a resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 emitida por la superintendencia de compañía para normar en la adopción por primera vez de las NIIF's para las pymes, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles. Utilizando el avalúo comercial consignado en la carta de pago impuesto predial.

➤ En el registro oficial No 351 de fecha 29 de diciembre del 2010, el impuesto a la renta de sociedades se aplicará de la siguiente manera para el ejercicio económico del año 2011 el porcentaje será del 24% para el 2012 será el 23% y a partir del 2013 se aplicará el 22%

➤ Al 31 de diciembre del 2009, 2010 o 2011 deben realizarse las conciliaciones del Patrimonio Neto y del Estado de Resultados Integrales, reportados de NEC a NIIF's y, al 1 de enero del 2010, 2011 o 2012 deben contabilizarse los ajustes pertinentes, así como debe explicarse cualquier ajuste material al estado de flujos de efectivos del período de transición, si lo hubiere. 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.

➤ El salario básico unificado vigente para el 2012, será de \$292,00; con un incremento de \$28,00 del salario básico actual.

➤ El cronograma de presentación de la documentación de respaldo referente al pago de la decimotercera remuneración. Dicho cronograma toma en consideración el Noveno dígito del RUC o cédula de ciudadanía y en base a dicho dígito se han establecido las siguientes fechas de legalización del informe empresarial.

Noveno dígito del RUC o Cédula de Ciudadanía	Fecha de Pago al Trabajador	Fecha de Legalización
0	Hasta el 24 de Diciembre	9, 10, 11 y 12 de Enero del 2012
1	Hasta el 24 de Diciembre	13, 16, 17 y 18 de Enero del 2012
2	Hasta el 24 de Diciembre	19, 20, 23 y 24 de Enero del 2012
3	Hasta el 24 de Diciembre	25, 26, 27 y 30 de Enero del 2012
4	Hasta el 24 de Diciembre	31 de Enero del 2012, 1, 2 y 3 de Febrero del 2012
5	Hasta el 24 de Diciembre	6, 7, 8 y 9 de Febrero del 2012
6	Hasta el 24 de Diciembre	10, 13, 14 y 15 de Febrero del 2012
7	Hasta el 24 de Diciembre	16, 17, 22 y 23 de Febrero del 2012
8	Hasta el 24 de Diciembre	24, 27, 28 y 29 de Febrero del 2012
9	Hasta el 24 de Diciembre	1, 2, 5 y 6 de Marzo del 2012

➤ Con resolución NAC-DGERCGC11-00432, de diciembre de 2011 si los Gastos personales correspondientes a 2011 superan \$ 4.605, usted deberá presentar la información relativa a dichos gastos, en el formato definido por el SRI, del 10 al 28 de junio de 2012, según su número de RUC. Estos vencimientos aplican únicamente para los GP de 2011.

Tipo	2012	2011
Vivienda	\$3.159,00	\$ 2.993,25
Educación	\$3.159,00	\$ 2.993,25
Alimentación	\$3.159,00	\$ 2.993,25
Vestimenta	\$3.159,00	\$ 2.993,25
Salud	\$ 12.636,00	\$ 11.973,00

Si los Gastos personales correspondientes a 2012 superan \$ 4.860, usted deberá presentar la información relativa a dichos gastos en 2013.

➤ Con resolución No.NAC-DGERCGC11-00457 Sup. 2 RO 608 Viernes 30 de diciembre del 2011 el formulario de “Declaración informativa de transacciones exentas del Impuesto a la Salida de Divisas”, mismo que deberá ser llenado y presentado por el ordenante de envío de divisas al exterior al momento de solicitar la transferencia al exterior, en dos ejemplares que contengan la misma información, la copia para el ordenante del envío y el original para la institución financiera o courier que lo efectúe. Tanto el ordenante como el agente de retención o el agente de percepción deberán conservar este formulario y la documentación de acompañamiento, en sus archivos por el plazo de siete años, tomando como referencia la fecha de la transacción.

➤ Dividendos y utilidades distribuidos en el caso de dividendos y utilidades calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, no habrá retención ni pago adicional de impuesto a la renta.

Los dividendos o utilidades distribuidos a favor de personas naturales residentes en el Ecuador constituyen ingresos gravados para quien los percibe, debiendo por tanto efectuarse la correspondiente retención en la fuente por parte de quien los distribuye.

Los porcentajes de retención se aplicarán progresivamente de acuerdo a los siguientes porcentajes, en cada rango, de la siguiente manera:

Fracción básica	Exceso hasta	Retención fracción básica	Porcentaje de Retención sobre la fracción excedente
	100,000	0	1%
100,000	200,000	1,000	5%
200,000	En adelante	6,000	10%

Cuando los dividendos o utilidades sean distribuidos a favor de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, deberá efectuarse la correspondiente retención en la fuente de impuesto a la renta. El porcentaje de esta retención será del 10%.

➤ A partir de febrero 2012 se debe pagar la patente al municipio para los profesionales que no están obligados a llevar contabilidad sustituido por el Art. 1 de la ordenanza municipal 0135 del RO No. 524 de fecha 15 de noviembre del 2005

23.-Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha del informe de auditoría (julio 2012) no se produjeron eventos, que en la opinión de la Administración de la institución, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros.

--- FIN ---