

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de FORVI S.A.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de FORVI S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2012, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros**

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador y de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debidas a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el 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 incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)**

**Opinión**

6. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de FORVI S.A. al 31 de diciembre de 2012, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Guayaquil, Ecuador  
Abril 30 de 2013



Carlos Vásquez R.  
Registro No. 0.33592

*Manuel Antonio S. A. VÁSQUEZASPC*  
Vásquez & Asociados S.A. VÁSQUEZASOC  
SE R.N.A.E. - 545

FORVI S.A.  
**BALANCE GENERAL**  
 Al 31 de diciembre de 2012  
 (Expresados en dólares de E. U. A.)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2012</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo		\$ 46.483
Cuentas por Cobrar - neto	3	\$ 610.634
Crédito Tributario	4	\$ 53.762
Activos pagados por anticipado		\$ 161.116
Otros activos		\$ 2.300.667
<b>Total de activo corriente</b>		<b>\$ 3.172.662</b>
Propiedades, maquinarias y equipos - neto	5	\$ 520.084
Cuentas por cobrar a largo plazo		\$ 1.213.374
<b>Total de activos</b>		<b><u>\$ 4.906.120</u></b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		
<b>PASIVOS</b>		
Cuentas por pagar	6	\$ 155.111
Obligaciones con Instituciones Financieras		\$ 5.861
<b>Total de pasivo corriente</b>		<b>\$ 160.972</b>
Cuentas por pagar a largo plazo		\$ 4.480.693
Obligación a Largo Plazo		\$ 25.000
Otras cuentas y documentos por pagar a Largo Plazo		\$ 122.709
<b>Total de pasivos</b>		<b><u>\$ 4.789.374</u></b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		
Capital social	7	\$ 800
Reserva Legal		\$ 4.240
Utilidad no distribuida		\$ 90.803
Utilidad del ejercicio		\$ 20.903
<b>Total de patrimonio de los accionistas</b>		<b><u>\$ 116.746</u></b>
<b>Total de pasivos y patrimonio de los accionistas</b>		<b><u>\$ 4.906.120</u></b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

FORVI S.A.  
**ESTADO DE RESULTADO**  
 Al 31 de diciembre de 2012  
 (Expresados en dólares de E. U. A.)

	NOTAS	2012
<b>INGRESOS POR VENTAS - NETO</b>		\$ 1.244.049
<b>COSTOS Y GASTOS</b>		
Costo de venta		\$ 766.108
Gastos de administración		\$ 426.998
<b>Total de costos y gastos</b>		<b>\$ 1.193.106</b>
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta y participación a trabajadores</b>		<b>\$ 50.943</b>
Participación a trabajadores	8	\$ 7.641
Impuesto a la renta	9	\$ 22.399
<b>Utilidad neta del ejercicio</b>		<b><u>\$ 20.903</u></b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

FORVI S.A.  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
Al 31 de diciembre de 2012  
(Expresado en dólares de E. U. A.)

<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<b>2012</b>
Utilidad (perdida) neta del ejercicio	\$ 20.903
Depreciación	\$ 7.791
<b>Cambios netos en activos y pasivos:</b>	
Cuentas por cobrar y otros	\$ (163.120)
Gastos pagados por anticipado	\$ (161.116)
Otros activos	\$ (2.300.667)
Cuentas por pagar y otros	\$ (4.123.306)
Cuentas por pagar a largo plazo	\$ 4.469.878
<b>Efectivo neto provisto (utilizado en) por actividades de operación</b>	<b>\$ (2.249.637)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	
Ventas de propiedades	\$ 1.638.362
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>\$ 1.638.362</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	
Obligaciones emitidas a corto y largo plazo	\$ 30.861
<b>Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento</b>	<b>\$ 30.861</b>
<b>Aumento neto en el efectivo</b>	<b>\$ (580.413)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año</b>	<b>\$ 626.896</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>\$ 46.483</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

FORVI S.A.  
**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
 Al 31 de diciembre de 2012  
 (Expresado en dólares de E. U. A.)

	Capital social	Reserva Legal	Utilidad no distribuida ejercicios anteriores	Utilidad del ejercicio	Total
Saldos al 1 de enero de 2012	\$ 800	\$ 4.241	\$ 76.341	\$ 18.740	\$ 100.122
Otros	\$ -	\$ -	\$ 14.461	\$ (18.740)	\$ (4.279)
Utilidad neta del ejercicio	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 20.903	\$ 20.903
<b>Saldos al 31 de diciembre 2012</b>	<b>\$ 800</b>	<b>\$ 4.241</b>	<b>\$ 90.803</b>	<b>\$ 20.903</b>	<b>\$ 116.746</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

FORVI S.A.  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de diciembre de 2012  
(Expresadas en dólares de E. U. A.)

**1. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO Y ENTORNO ECONOMICO**

FORVI S.A. fue constituida el 12 de noviembre de 1997 mediante escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo primero del cantón Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil. Su actividad principal es la compraventa, alquiler de bienes inmuebles urbanos y rurales.

**2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Los estados financieros son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad se sigue las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad requieren que información comparativa sea revelada con respecto al periodo previo para toda la información numérica en los estados financieros; así como información narrativa e información descriptiva cuando sea relevante para un entendimiento de los estados financieros del periodo actual.

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

**Provisión para cuentas incobrables.**- La Compañía establece una provisión para cubrir posibles pérdidas en la recuperación de su cartera en base a disposiciones legales vigentes.

**Propiedades y equipos.**- Las propiedades maquinarias y equipos están registrados al costo. Los desembolsos por reparación y mantenimiento efectuados para reparar y mantener el beneficio económico esperado de las propiedades, maquinarias y equipos se reconocen como gastos cuando se incurren.

La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil, establecidas y aprobadas en las disposiciones tributarias de la República del Ecuador. Siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Edificios e instalaciones	10 años
Muebles y enseres	10 años
Vehículos	5 años
Equipos de computación	3 años

**Reconocimiento de ingresos.-** La Compañía reconoce los Ingresos por ventas cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador.

**Participación a trabajadores e Impuesto a la renta.-** La participación a trabajadores e impuesto a la renta se aplican sobre la utilidad del ejercicio en base a normas legales, por lo tanto se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

**Reserva legal.-** La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las sociedades anónimas transfieran a reserva legal, por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumento de capital o cubrir pérdidas en las operaciones.

**Intereses pagados.-** Son registrados en resultados bajo el método del devengado.

**Uso de estimaciones.-** La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad requiere que la Administración de 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 diferir de aquellas estimaciones y tales diferencias podrían ser significativas.

### 3. CUENTAS POR COBRAR, NETO

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de las cuentas por cobrar es el siguiente:

	<b>2012</b>
Clientes	\$ 657.303
Menos- Provisión cuentas incobrables	\$ (46.669)
	<u>\$ 610.634</u>

### 4. CREDITO TRIBUTARIO

Al 31 de diciembre de 2012, el crédito tributario es el siguiente:

	<b>2012</b>
Crédito tributario (IVA)	\$ 32.665
Crédito tributario (Renta)	\$ 21.096
	<u>\$ 53.762</u>

## 5. PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de la propiedad, maquinaria y equipos y su depreciación es el siguiente:

	<b>2012</b>
Terrenos	\$ 512.604
Muebles y enseres	\$ 2.450
Vehículos	\$ 37.830
Obras en proceso	\$ -
	<u>\$ 552.884</u>
Menos- Depreciación acumulada	\$ (32.800)
	<u><u>\$ 520.084</u></u>

Al 31 de diciembre 2012, el movimiento de la propiedad, maquinaria y equipos y su depreciación es el siguiente:

	<b>2012</b>
Saldos netos al inicio del año	\$ 2.166.237
Adiciones netas	\$ (1.638.362)
Depreciaciones	\$ (7.791)
<b>Saldos netos al final del año</b>	<u><u>\$ 520.084</u></u>

## 6. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de las cuentas por pagar es el siguiente:

	<b>2012</b>
Proveedores locales	\$ 71.445
Impuestos	\$ 22.320
Otras	\$ 61.346
	<u><u>\$ 155.111</u></u>

## 7. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2012, el capital social de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$1,00 cada una.

## 8. PARTICIPACIÓN TRABAJADORES

De acuerdo a disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad líquida.

Al 31 de diciembre de 2012, el movimiento de la provisión es el siguiente:

	<b>2012</b>
Saldos al inicio del año	\$ 14.285
Provisión del año	\$ 7.641
Pagos efectuados	\$ (14.285)
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>\$ 7.641</u></b>

## 9. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo a disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 23%, disminuyéndose a un 15% cuando los resultados se capitalizan.

La conciliación tributaria entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<b>2012</b>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	\$ 50.943
Participación trabajadores	\$ (7.641)
Gastos no deducibles	\$ 54.086
Utilidad gravable	<u>\$ 97.389</u>
<b>Impuesto a la renta</b>	<b><u>\$ 22.399</u></b>

Al 31 de diciembre de 2012, el movimiento de la provisión es el siguiente:

	<b>2012</b>
Saldo al inicio del año	\$ 19.428
Provisión del año	\$ 22.399
Pagos efectuados	\$ (19.428)
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>\$ 22.399</u></b>

## 10. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión de este informe (Abril, 30 de 2013), de acuerdo a la Administración de la Compañía, no se han presentado situaciones que requieran revelación en los estados financieros adjuntos.