



CONTAPREX CIA. LTDA.
Profesionales Contables & Auditores Externos

Calle G 106B Y Asunos
Urbanización Matovelle- El Inca
Edificio E.R. Planta Baja.

Teléf. 02-3261039 fax: 3263075
contaprex @cablemodem.com

INMOBILIARIA GRUPO VIERTINA

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

EJERCICIO 2011



Quito, 30 de Agosto del 2012
CA-412-2012

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas de **INMOBILIARIA GRUPO VERTINA S.A.**

1. Dictamen sobre los Estados Financieros

Hemos auditado el Balance General de INMOBILIARIA GRUPO VERTINA S.A. al 31 de diciembre del año 2011 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y flujo de efectivo, por el año terminado a esa fecha, un resumen de políticas contables más significativas y otras notas explicativas.

2. Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es la responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, incluye el diseño, implementación, mantenimiento del control interno para la elaboración de los estados financieros y que estén exentos de errores materiales, sean estos causados por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables más apropiadas a su actividad, y la evaluación de las estimaciones contables de acuerdo a las circunstancias.

3. Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros presentados, basados en la auditoría realizada de acuerdo a las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas exigen que cumplamos con requisitos éticos y que la auditoría sea planeada y realizada para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de exposición errónea material.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o 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 la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la





CONTAPREX CIA. LTDA.
Profesionales Contables & Auditores Externos

Calle G 106B Y Asunos
Urbanización Matovelle- El Inca
Edificio E.R. Planta Baja.

Teléf: 02-3261039 fax: 3263075
contaprex @cablemodem.com

administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

4. Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA GRUPO VERTINA S.A.** Al 31 de diciembre del año 2011, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados (PCGA) y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales difieren en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

5. Informes requeridos por otras regulaciones

Respecto del cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía como agente de retención y percepción de impuestos por el ejercicio que terminó al 31 de diciembre del 2011. Se emite un informe separado sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias para el presente ejercicio.

Atentamente
CONTAPREX CIA. LTDA.

Lic. Marlene Silva V.
Representante Legal
REG. CIA. No. SC-RNAE-287



INMOBILIARIA GRUPO MERTINA S.A
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en Dólares Americanos)

ACTIVOS	NOTAS	2011	2010
<u>ACTIVOS CORRIENTES</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	212.251,70	43.850,88
Cuentas por Cobrar	5	593.402,11	984.269,45
Inventarios	6	2.435.862,60	883.419,87
Otros Activos Corrientes	7	61.189,37	54.742,68
Total Activos Corrientes		3.302.705,78	1.966.282,88
<u>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</u>	8		
Terrenos		515.568,48	
Propiedad Planta y Equipo	8	304.154,07	75.453,89
(-) Depreciación Acumulada	-	79.407,90	65.133,51
Total Propiedad Planta y Equipo		740.334,65	10.320,38
<u>OTROS ACTIVOS</u>	9	16.270,00	16.270,00
<u>TOTAL ACTIVOS</u>		4.059.310,43	1.992.873,26
<u>PASIVOS</u>			
<u>PASIVOS CORRIENTES</u>			
Proveedores locales y exterior	10	1.349.405,25	676.124,70
Otras cuentas por Pagar	11	1.130.691,30	330.893,20
Obligaciones por Pagar	12	465.841,79	-
Total Pasivos Corrientes		2.945.938,34	1.007.017,90
<u>PASIVOS NO CORRIENTES</u>	13		
<u>PASIVO LARGO PLAZO</u>			
Obligaciones financieras		478.313,32	268.525,91
Prestamos accionistas		170.746,12	280.443,63
Anticipo de clientes		117.729,81	7.152,64
Total Pasivos No Corrientes		766.789,25	556.122,18
<u>TOTAL PASIVOS</u>		3.712.727,59	1.563.140,08
<u>PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</u>			
Capital Social	14	1.200,00	1.200,00
Reservas	15	90.484,44	28.476,75
Resultados Acumulados	15	227.256,73	
Resultados del ejercicio	19	27.641,68	400.056,43
TOTAL PATRIMONIO		346.582,85	429.733,18
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		4.059.310,44	1.992.873,26

Rodríguez Herrera Edwin
Representante Legal
CI No.1705265468

Ing. Janneth Cifuentes
Contadora General
RUC:1002878294001

() Las notas adjuntas forman parte de los Estados Financieros

INMOBILIARIA GRUPO VIERTINA S.A
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010
(Expresado en Dólares Americanos)

<u>INGRESOS OPERACIONALES</u>		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ventas Netas	16	5.422.074,83	4.788.015,88
(-) Costo de Ventas	17	3.633.579,92	3.037.324,11
(-) Costo de ventas técnico		6.903,85	
Total Ingresos Operacionales		<u>1.781.591,06</u>	<u>1.750.691,77</u>
(-) GASTOS OPERACIONALES			
<u>GASTOS OPERACIONALES</u>	17		
Gastos Administrativos		419.347,17	419.423,23
Gastos Generales y Ventas		1.366.981,42	854.552,78
Gastos Financieros		173.339,70	66.099,70
Total Gastos Operacionales		<u>1.959.668,29</u>	<u>1.340.075,71</u>
(+/-)INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALE	18		
Ingresos no Operacionales		330.740,03	94.055,94
Gastos no Operacionales		18.335,61	104.615,57
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>134.327,19</u>	<u>400.056,43</u>
(-) 15% de Trabajadores		20.149,08	60.008,46
(-) Impuesto a la Renta		86.536,43	112.791,24
<u>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO 2010 Y 2011</u>	19	<u>27.641,68</u>	<u>227.256,73</u>

Rodríguez Herrera Edwin
Representante Legal
CI. No.1705265468

Ing. Janneth Cifuentes
Contadora General
RUC:1002878294001

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados financieros

INMOBILIARIA GRUPO VERTINA S.A
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresado en Dólares Americanos)

DETALLE	Capital Social	Reserva Legal	Reserva por revaluación Af.	Resultados Acumulados	Resultados del Ejercicio 2011	Total Patrimonio
Saldo al inicio del año 2011	1.200,00	28.476,75		400.056,43		429.733,18
Pago del 15% utilidades a trabajadores				- 60.008,46	-	60.008,46
pago del 25% de impuesto a renta				- 112.791,24	-	112.791,24
Superavit. Revaluacion activos fijos			62.007,69		-	62.007,69
Utilidad Neta del Ejercicio 2011					27.641,68	27.641,68
Saldo al final del año 2011	1.200,00	28.476,75	62.007,69	227.256,73	27.641,68	346.582,85

INMOBILIARIA GRUPO VIERTINA S.A
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

FLUJO DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE INVERSION

UTILIDAD DEL EJERCICIO **27.641,67**

AJUSTES PARA CONCILIAR CON LA CAJA NETA PROVISTA DE OPERACIONES

Depreciaciones	14.274,39	
Provisión cuentas incobrables	5.117,09	-
Total ajustes para conciliar la caja provista para operaciones		19.391,48
		27.641,67

CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS

Cuentas por Cobrar	385.750,25	
Inventarios	- 1.552.442,73	
Otros activos corrientes	- 6.446,69	
Proveedores	673.280,55	
Cuentas por Pagar	799.798,10	
Obligaciones financiera c/pl	465.841,79	785.781,27
Caja Neta provista para operaciones		793.422,94

FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDAD DE INVERSION

Incremento de Activos Fijos	- 744.288,66	
		- 744.288,66
Caja Neta provista para inversiones		49.134,28

FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES FINANCIACION

Incremento de obligaciones por pagar largo plazo	210.667,07	
Incremento patrimonio por revaluación activos fijos	62.007,69	
Pago del 15% y 25% impuesto a la renta	- 172.799,70	
Caja Neta Actividades de Financiación		99.875,06
Aumento o Disminución de caja Equival.caja		149.009,34
Caja y Equivalente de caja al principio del año		43.850,88
Caja y Equivalente de caja al final del año 2011		192.860,22

INMOBILIARIA GRUPO VIERTINA S.A.

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011. (Expresadas en dólares Americanos)

1. IDENTIFICACION Y OBJETO DE LA COMPAÑIA

LA EMPRESA: INMOBILIARIA GRUPO VIERTINA S.A., es una Compañía legalmente constituida en el Ecuador, de nacionalidad Ecuatoriana y se registró por las leyes del País. El domicilio principal de la Compañía es el Distrito Metropolitano de Quito, pero podrá establecer sucursales y agencias dentro y fuera del País.

NUMERO DE RUC: 1791289269001

FECHAS DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCION E INSCRIPCION EN EL REGISTRO MERCANTIL

La Compañía INMOBILIARIA GRUPO VIERTINA S.A. Fue constituida mediante escritura pública celebrada el veinte y seis de octubre del año 1994, ante el Doctor Rubén Darío Espinosa Idrobo, Notario Décimo Primero del Cantón Quito, e inscrita en el Registro Mercantil el 07 de Agosto del 2001.

PLAZO DE DURACION: la compañía tiene un plazo de duración de cincuenta años a partir de la fecha de su inscripción en el Registro Mercantil, este plazo podrá ser ampliado, prorrogado o reducido e inclusive la compañía podrá disolverse anticipadamente, previo el cumplimiento de las disposiciones legales pertinentes y lo previsto en los estatutos.

DOMICILIO PRINCIPAL DE LA COMPAÑIA: La compañía se encuentra ubicada en la Provincia de Pichincha, Cantón Quito, Parroquia El Batán, Barrio El Batán, Dirección: Tomas Bermur N 39-242 y Francisco Urrutia.

OBJETO SOCIAL La compañía tiene por objeto las siguientes actividades a) Las actividades propias de la construcción, tales como construcción de toda clase de viviendas vecinales o unifamiliares y toda clase de edificios, centros comerciales, residencias, condominios e industrias; b) La compañía podrá importar, exportar, comprar o arrendar maquinaria liviana y pesada para la construcción; c) La compra-venta, importación, exportación, comercialización, distribución, consignación y permuta, por cuenta propia o de terceros, de todo tipo de bienes relacionados con prendas de vestir, ropa en general, calzado de toda clase, carteras, maletas y maletines

CAPITAL SUSCRITO, PAGADO Y AUTORIZADO:

No.	Socios	Participaciones	Valor Nominal	Valor Dólares	Porcentaje participación
	Barnes Esteves Inés	5,00	\$1	5,00	99.58%
	Cristina				

Rodríguez Edwin Javier	Herrera	1195,00	\$1	1195,00	0.42%
Total		1200,00		1200,00	100%

NOMBRES Y APELLIDOS DEL REPRESENTANTE LEGAL

Representante Legal

Rodríguez Herrera Edwin Javier

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) Base de Presentación.-

La compañía registra sus operaciones según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NECs) actualmente vigentes, establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Empresa, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, las transacciones han sido registradas al costo histórico y en el caso de inventarios se registran al costo promedio ponderado actualizado. Todas las cifras contables se encuentran expresadas en dólares estadounidenses.

b) Provisión para Incobrables.-

La provisión de cuentas incobrables es del 1% de la cartera sin que supere el 10% según la Ley de Régimen Tributario Interno. La provisión para cuentas incobrables para el ejercicio es de \$ 5.117.09

c) Propiedad, planta y equipo.-

Este rubro se encuentra registrado al costo histórico deduciéndose la depreciación acumulada. El valor neto de los activos fijos no excede el valor de realización.

El valor de los activos vendidos o dados de baja y su correspondiente depreciación acumulada se descargan de las respectivas cuentas cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de estas transacciones cuando se efectúa. Los costos por gastos de mantenimiento y reparación menores se cargan a los resultados del periodo.

d) Depreciación.-

Las depreciaciones se registran con cargo al resultado del ejercicio, utilizando tasas de depreciación por el método de línea recta en función de los siguientes porcentajes anuales, dispuestos por la Ley.

Activo Fijo	PORCENTAJE
Edificios	5%
Muebles y Enseres	10%
Equipo de Oficina	10%
Equipo de Computación	33,33%
Maquinaria y Equipos	10%
Vehículos	20%

e) Participación a Trabajadores.-

La Compañía segrega el 15% en concepto de participación laboral a sus trabajadores de las beneficios que obtuvieron en el ejercicio, El cual se registra con cargo a los resultados del periodo en el que se generó, con un crédito a cuentas por pagar exigible a corto plazo.

f) Impuesto a la Renta.-

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno la tarifa para el impuesto a la renta para el presente ejercicio, se establece en el 24% de las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

La empresa liquida sus impuestos con el 24%, el cual se provisiona en una cuenta de pasivo como impuestos por pagar. Para el año 2011 causó impuesto a la renta por pagar de \$ 86.536.43

g) Provisión Beneficios Sociales.-

La compañía realiza la provisión por beneficios sociales de los empleados, de acuerdo a las regulaciones de ley, establecidas en el Código de trabajo e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

h) Ingresos Y Costos.-

Los ingresos y costos de las operaciones son reconocidos en los periodos en que se realizan e incurren y no cuando se recibe, se paga efectivo o sus equivalentes, y estos son registrados en los libros contables y reportados en los estados financieros.

3. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS.-

En el ejercicio 2011 la Empresa no ha realizado transacciones comerciales fuera de lo extraordinario con Compañías relacionadas, y que esto afecte en forma significativa a los resultados del ejercicio.

INMOBILIARIA GRUPO VIERTINA S.A**Notas a los Estados Financieros****(Expresado en Dólares Americanos)****4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	2011,00	2010,00
Caja		
Caja Chica y fondos rotativos	500,00	470,00
Total Cajas	500,00	470,00
Bancos		
Banco Pichincha	79.238,08	9.289,09
Banco Produbanco	- 545,75	11.569,46
Banco del Pacifico		8,81
Banco Unibanco	16.183,87	
Banco de Machala	2.831,17	8.525,42
Banco Capital	36.281,77	10.177,04
fdr Banco de Machala	9.654,35	
Banco Bolivariano	11.804,46	299,52
Total Bancos	155.447,95	21.291,16
INVERSIONES		
Certificados de Depositos Banco Capital (1)	56.303,75	16.351,52
Depositos en garantia Banco de Machala		5.738,20
Total Inversiones	56.303,75	22.089,72
Total Efectivo y Equival. de efectivo	212.251,70	43.850,88

(1) Banco Capital N°documento LD1125100020 fecha 09/09/2011 \$6500 ;
LD11300000064 28/10/2011 por \$49.803.75

5. CUENTAS POR COBRAR

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	2011,00	2010,00
Cientes(1)	530.620,64	966.841,43
Provisión cuentas incobrables(2)	- 20.085,43	- 14.968,34
Préstamos a Empleados(3)	6.510,07	2.610,53
Varios Deudores(4)	76.356,83	29.785,83
Total Cuentas por cobrar al 31-12-2011 y 2010	593.402,11	984.269,45

(1)La cuenta de clientes corresponde a cuentas por cobrar por las ventas en mercadería Fossil y Está respaldada en facturas

(2)La empresa ha provisionado este año el 1% en cuentas incobrables

(3) prestamos a funcionarios de la empresa a ser descontados cada fin de mes en roles de pago

6. INVENTARIOS

Se refiere al siguiente detalle:

INMOBILIARIA GRUPO VIERTINA S.A**Notas a los Estados Financieros****(Expresado en Dólares Americanos)**

DETALLE	2011,00	2010,00
Inventario Bodega Central	971.806,49	883.419,87
Mercadería en tránsito	722.336,12	
Mercadería en consignación	741.719,99	
Total Inventarios al 31-12-2011 y 2010	2.435.862,60	883.419,87

Los inventarios de la Compañía están registrados al costo de adquisición y se valoran utilizándose el método del promedio ponderado. El control de los inventarios se lo realiza a través de un kardex computarizado, el cual se coteja con los inventarios físicos periódicamente y se realizan los ajustes correspondientes.

7. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

DETALLE	2011,00	2010,00
Impuestos Anticipados (1)	61.189,37	54.742,68
Total otros activos ctes. al 31-12-2011 y 2010	61.189,37	54.742,68

Corresponde a retenciones en la fuente \$61.189,37 que le han realizado en el 2011 a ser cruzadas con el cálculo del impuesto a la renta, del presente ejercicio.

8. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

El siguiente cuadro es el detalle de la cuenta al 31-12-2011 y 2010

DETALLE	Saldo Inicial	Adiciones y retiros	Saldo al 31 de Diciembre 2011
NO DEPRECIABLES			
Terrenos(1)	-	515.588,48	515.588,48
Total Activos no Depreciables		515.588,48	515.588,48
DEPRECIABLES			
Edificios-Oficinas		156.419,21	156.419,21
Equipo de Oficina			-
Muebles y Enseres	26.279,47		26.279,47
Instalaciones	30.475,03	70.794,97	101.270,00
Equipo de Computación(1)	15.270,41	1.486,00	16.756,41
Vehículos	3.428,98		3.428,98
Total depreciable	75.453,89	228.700,18	304.154,07
DEPRECIACIONES			
Edificios		9.635,02	9.635,02
Muebles y Enseres	21.899,67	2.627,95	24.527,62
Instalaciones	30.475,00		30.475,00
Equipo de Computación	12.121,95	1.325,62	13.447,57
Vehículos	636,89	685,80	1.322,69
Total Depreciación	65.133,51	14.274,39	79.407,90
Total propiedad planta y equipo:	10.320,38		740.334,65

INMOBILIARIA GRUPO VIERTINA S.A

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares Americanos)

9. OTROS ACTIVOS

DETALLE	2011	2010
Activo fijo Intangible	35.126,10	
Licencia Software	16.270,00	16.270,00
Total Otros Activos al 31-12-2011 y 2010	51.396,10	16.270,00

10. PROVEEDORES

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	2011	2010
Proveedores Locales	277.194,87	142.687,76
Proveedores del Exterior	1.072.210,38	533.436,94
Total Proveedores al 31-12-2011 y 2010	1.349.405,25	676.124,70

Se mantiene un control de las cuentas de proveedores, mediante un sistema computarizado que respalda el saldo del balance. Se ha recibido confirmaciones de saldos de proveedores tanto nacional como del extranjero.

11. CUENTAS POR PAGAR

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	2011	2010
Obligaciones Empleados	55.813,82	42.910,02
Deudas al IESS	28.838,69	41.258,51
Deudas al Fisco (1)	230.882,66	156.724,67
Prestamos de accionistas(2)	680.443,63	-
Prestamos de terceros	134.712,50	90.000,00
Total Cuentas por Pagar al 31-12-2011 y 2010	1.130.691,30	330.893,20

(1) Incluye impuesto a la renta del ejercicio, retenciones y el 12% de IVA. Por pagar.

(2) Prestamo Sr. Javier Rodriguez para la compra de terreno por \$400.000, Dividendos por pagar accionistas por \$ 217,843,55 .Otros accionistas por \$ 62.000.000

12. OBLIGACIONES POR PAGAR

DETALLE	2011	2010
Préstamo del Banco de Machala (1)	191.000,00	-
Préstamo Cp. Banco Capital	169.841,79	-
Préstamo Banco Bolivariano (2)	105.000,00	-
Total Provisiones Largo Plazo al 31-12-2011 y	465.841,79	-

Son obligaciones por pagar Bancarias para el giro normal del negocio.

(1) Bco. Machala vence el 17- Febrero-2012 (2) Banco Bolivariano a 84 días vista con una tasa del 11,83% anual.

INMOBILIARIA GRUPO VERTINA S.A

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares Americanos)

13. PASIVO LARGO PLAZO

DETALLE	2011	2010
Obligaciones financieras (1)	478.313,32	268.525,91
Prestamos de accionistas	170.746,12	280.443,63
Pasivo diferido	117.729,81	
Total Pasivo Largo Plazo al 31-12-2011 y 2010	766.789,25	548.969,54

(1) Prestamo Banco Pichincha monto \$128.329,35 plazo 36,00 m. tasa 11,20%;
 Prestamo Banco de Machala monto \$265.902,34 vencimiento el 27 mayo del 2012

14. CAPITAL SOCIAL

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	2011	2010
Capital Pagado*	1.200,00	1.200,00
Total Capital Social al 31-12-2011 y 2010	1.200,00	1.200,00

* Se encuentra constituido por 1200 acciones de \$1,00 dólar cada una.

15. RESERVAS Y UTILIDADES POR DISTRIBUIR

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	2011	2010
Reserva Legal (1)	28.476,75	28.476,75
Reavalúo de propiedad planta y equipo	62.007,69	
Total Reservas al 31-12-2011 y 2010	90.484,44	28.476,75
Resultados acumulados	227.256,73	
Utilidad del ejercicio	27.641,67	400.056,43
Total Reservas y utilidades por distribuir:	345.382,84	457.009,93

(1) La Ley General de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la Utilidad anual, hasta que represente el 50% del Capital Pagado, en el caso de las Sociedades Anónimas. Esta Reserva no esta disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad. En este caso no se apropia el valor de reserva legal, por cuanto la reserva se encuentra provisionada en exceso.

16. INGRESOS OPERACIONALES

El siguiente es el detalle de los ingresos al 31-12-2011 y 2010

DETALLE	2011	2010
Ventas	11.023.132,19	8.194.810,23
Descuento en Ventas	4.934.785,73	3.079.675,98
Devoluciones en ventas	666.271,63	327.118,37
Total Ventas Netas al 31-12-2011 y 2010	5.422.074,83	4.788.015,88

Los ingresos son generados por la venta mercaderia de servicio tecnico .Mismos que son reconocidos en base a las facturas y descuentos de la empresa.

17. COSTOS Y GASTOS

Los gastos de personal y de operación son:

DETALLE	2011	2010
Costo de Ventas	3.640.483,77	3.037.324,11
Gastos de Administración	419.347,17	419.423,23
Gastos Generales y Ventas	1.366.981,42	854.552,78
Gastos Financieros	173.339,70	66.099,70
Total Costos y Gastos	5.600.152,06	4.377.399,82

Los costos y gastos corresponden al periodo, y se respaldan en facturas de

18- INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES

Este rubro incluye lo siguiente:

DETALLE	2011	2010
Ingresos No Operacionales		
Rendimiento Financieros	452,94	60,64
Ingresos por reembolso	297.214,69	68.968,18
Otros ingresos	33.072,40	25.027,12
Total Ingresos No Operacionales	330.740,03	94.055,94

DETALLE	2011	2010
Egresos No Operacionales		
Pago por reembolso	297.214,69	104.615,57
Total Egresos No Operacionales	297.214,69	104.615,57

19. CONCILIACION TRIBUTARIA

DETALLE	2011	2010
Utilidad del Ejercicio	134.327,19	400.056,43
(-) 15% Reparto a Trabajadores	20.149,08	60.008,46
(=) <i>Utilidad Contable</i>	114.178,11	340.047,97
(-) <i>Ingresos Excentos</i>		
(+) Gastos No Deducibles (1)	246.390,36	111.117,00
(=) <i>Utilidad Gravable</i>	360.568,47	451.164,97
(-) 24% Impuesto a la Renta	- 86.536,43	- 112.791,24
(-) gastos no deducibles	- 246.390,36	- 111.117,00
(=) Utilidad Neta	27.641,68	227.256,73
(=) Utilidad Neta del Ejercicio	27.641,68	227.256,73
PAGO DEL IMPUESTO		
Impuesto a la Renta Causado	53.885,23	112.791,24
(+) Anticipo Impuesto a la Renta pendiente de pago	32.651,20	
(-) Retenciones en la fuente del Ejercicio	61.189,37	42.029,31
Total impuesto a pagar al 31-12- 2011 y 2010	25.347,06	70.761,93

(1) Corresponde a pagos realizados sin facturas de sustento.

Cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta para el año 2011

DETALLE	Montos	valor a pagar
0,2% Patrimonio Total	346.582,85	693,17
0,2% Costos y Gastos deducibles	5.486.424,50	10.972,85
0,4% Activo Total	3.404.718,96	13.618,88
0,4% <i>Ingresos Gravables</i>	5.316.272,98	21.147,03
Total impuesto por anticipo 2011	5.912.836,80	46.431,92

20. EVENTOS SUBSECUENTES

a) Entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de preparación de este informe, posterior al cierre del ejercicio, no se han observado hechos significativos de carácter financiero-contables, que puedan afectar la interpretación de los mismos y pudieran tener un efecto significativo en la posición financiera de la empresa.

b) Mediante la Resolución No.08.G.DSC del 20 de noviembre del 2008. Publicada en el registro oficial No.498 del 31-12-2008 La Superintendencia de compañías establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. Por lo cual para la Empresa GRUPO VIERTINA S.A , su período de transición es el año 2011 y de aplicación obligatoria el año 2012.

21. EL CONTROL INTERNO EN LA EMPRESA

Es un proceso que lleva a cabo la Gerencia, la Administración y demás miembros de la Empresa con el objeto de proporcionar un grado de confianza razonable (pero no total) en la consecución de objetivos planteados, lo cual permite: 1 eficiencia y eficacia en la operaciones, 2 fiabilidad en la información económica obtenida en los Estados Financieros, 3 cumplimiento leyes y normas aplicables y vigentes en el País.

El control interno de la Empresa es parte de los procesos básicos de gestión como la planificación, ejecución y supervisión , lo que permite un funcionamiento adecuado y la supervisión de los mismos. Para realizar el control interno en GRUPO VIERTINA S.A , se realizan políticas de control y procedimientos por área operativa, como control de inventarios, control de la cartera de clientes, desembolsos autorizados, lo cual permite que se pueda identificar a tiempo desviaciones en costos y actividades operativas básicas , porque también existen limitaciones inherentes a todo control interno, las cuales en un momento dado pueden basarse por decisiones erróneas, el análisis de costo beneficio, o fallas del La Empresa ha acogido como positivo todas las recomendaciones de control interno efectuadas en la auditoría , sin embargo es necesario que para entrar en el proceso de NIIFs, se realice una implementación del proceso de control interno en forma más profunda y con la implementación de manuales y políticas de control por cada área.

22. EVALUACION DEL RIESGO

Los profundos cambios que ocurren hoy, su complejidad y la velocidad con los que se dan, son las raíces de la incertidumbre y el riesgo que las organizaciones confrontan. La competencia global, los avances tecnológicos, las nuevas regulaciones, el incremento en la demanda de los consumidores y la responsabilidad social de las organizaciones, así como la transparencia generan un ambiente operativo, cada día más riesgoso y complicado, surgiendo así nuevos retos con los cuales lidiar, resultado de los problemas que se presentan en las entidades que operan en base a conductas éticas. INMOBILIARIA GRUPO VIERTINA S.A. de acuerdo a su ambiente de control, bajo la vigilancia de los directivos y contabilidad ha generado confianza en las cifras proporcionadas en los estados financieros, lo que permite no estar expuesto a un riesgo material significativo que distorciona la razonabilidad de la información presentada.

Sin embargo y en razón del crecimiento de la Empresa y por ende a las operaciones diarias, es recomendable que se cree una área de control interno, donde exista una persona encargada de ejercer permanentemente los controles necesarios en cada área identificando los riesgos del negocio, para lograr los objetivos de información financiera, evaluar y evitar la probabilidad de ocurrencia de fraudes o errores materiales, y decidir oportunamente sobre las acciones a tomar frente a los riesgos. Consideramos que la Empresa debe establecer un sistema de evaluación de

