

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
VANGUARDIA DE MERCADOS LATINOS COMPAÑÍA ANÓNIMA VAMERCA

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de VANGUARDIA DE MERCADOS LATINOS COMPAÑÍA ANÓNIMA VAMERCA (Una Compañía Anónima constituida en el Ecuador), que comprenden: el balance general al 31 de diciembre del 2011, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y las otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración 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 del control interno determinado como necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debido a fraudes o errores.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos, transacciones 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 fraudes o errores. 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.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de VANGUARDIA DE MERCADOS LATINOS COMPAÑÍA ANÓNIMA. VAMERCA al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Aspectos de énfasis

5. Como se menciona en la Nota 2 a los estados financieros y en el párrafo 2 de este informe, la Compañía prepara sus estados financieros con base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (NIIF para las PYMES). Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo de VANGUARDIA DE MERCADOS LATINOS COMPAÑÍA ANÓNIMA VAMERCA de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a las de la República del Ecuador.
6. Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que la Compañía continuará como negocio en marcha. Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía presenta pérdidas y un patrimonio negativo, con lo cual la Compañía se encuentra en causal de disolución de acuerdo con la Ley de Compañías vigente, situación que podría afectar el desarrollo futuro de la Compañía y esta dependerá de los resultados que obtenga de la venta del proyecto en ejecución y de la gestión que realice su Administración para generar rentabilidad y liquidez suficiente para operar normalmente.
7. En noviembre del 2011, mediante Resolución No. SC.ICIDAI.Q.11.239.153 la Superintendencia de Compañías resolvió intervenir a la Compañía y designó interventora. A la fecha de este informe, la Señora interventora se encuentra ejerciendo las funciones designadas por la Superintendencia de Compañías.

Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.



RNAE No. 358
31 de agosto del 2012
Quito, Ecuador



Carlos A. García L.
Representante Legal
R.N.C.P.A. No. 22857

VANGUARDIA DE MERCADOS LATINOS
COMPAÑÍA ANÓNIMA VAMERCA

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

ACTIVO

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
CORRIENTE:			
Efectivo en caja y bancos		98,404	5,466
Inversiones temporales	(Nota 3)	16,366	15,914
Cuentas por cobrar	(Nota 4)	477,140	497,207
Proyectos en ejecución	(Nota 5)	2,355,065	2,430,762
Gastos pagados por anticipado		556	-
		-----	-----
Total del activo corriente		2,947,531	2,949,349
PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO, neto	(Nota 6)	94,047	158,179
INVERSIONES PERMANENTES	(Nota 7)	1,000	-
		-----	-----
		<u>3,042,578</u>	<u>3,107,528</u>

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO CORRIENTE:			
Cuentas por pagar	(Nota 8)	3,058,986	2,714,353
Anticipo de clientes	(Nota 9)	286,264	479,000
Impuesto a la renta	(Nota 10)	14,284	12,702
Pasivos acumulados	(Nota 11)	935	754
		-----	-----
Total del pasivo corriente		3,360,469	3,206,809
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	(Nota 12)	4,000	4,000
Reserva legal	(Nota 13)	300	300
Resultados acumulados		(322,191)	(103,581)
		-----	-----
		(317,891)	(99,281)
		-----	-----
		<u>3,042,578</u>	<u>3,107,528</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

VANGUARDIA DE MERCADOS LATINOS
COMPANÍA ANÓNIMA VAMERCA

ESTADO DE RESULTADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
INGRESOS OPERACIONALES:		
Ingresos por venta de inmuebles	451,977	656,449
Ingresos por cuotas de condominio	15,190	-
Ingresos por servicios	-	2,400
	467,167	658,849
COSTO DIRECTO DEL PROYECTO	(465,055)	(633,388)
	2,112	25,461
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Administración y ventas	144,036	164,742
	(141,924)	(139,281)
OTROS INGRESOS (GASTOS), neto		
Otros gastos	-	(864)
Otros ingresos	907	49,266
	907	48,402
(Pérdida) antes de provisión para participación a los trabajadores e impuesto a la renta	(141,017)	(90,879)
PARTICIPACIÓN A LOS TRABAJADORES	-	-
IMPUESTO A LA RENTA	(14,284)	(12,702)
Pérdida neta	(155,301)	(103,581)

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

VANGUARDIA DE MERCADOS LATINOS
COMPañÍA ANÓNIMA VAMERCA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009	4,000	300	-	4,300
MÁS (MENOS):				
Ajuste	-	-		
Pérdida neta	-	-	(103,581)	(103,581)
	-----	-----	-----	-----
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010	4,000	300	(103,581)	(99,281)
MÁS (MENOS):				
Ajustes a años anteriores	-	-	(63,309)	(63,309)
Pérdida neta	-	-	(155,301)	(155,301)
	-----	-----	-----	-----
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011	4,000	300	(322,191)	(317,891)
	=====	=====	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

VANGUARDIA DE MERCADOS LATINOS

COMPAÑÍA ANÓNIMA VAMERCA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes, y otros	142,724	507,376
Efectivo pagado a proveedores, empleados, compañías relacionadas y otros	(396,862)	(683,335)
Otros ingresos	907	49,266
Otros gastos	(597)	(864)
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(253,828)	(127,557)
	-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Efectivo recibido (pagado) por inversiones temporales	-	(478)
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de inversión	-	(478)
	-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Efectivo recibido por préstamos de partes relacionadas	346,766	102,159
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	346,766	102,159
	-----	-----
Aumento (Disminución) neta del efectivo en caja y bancos	92,938	(25,876)
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS:		
Saldo al inicio del año	5,466	31,342
	-----	-----
Saldo al fin del año	98,404	5,466
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

VANGUARDIA DE MERCADOS LATINOS

COMPAÑÍA ANÓNIMA VAMERCA

**CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
PÉRDIDA NETA	(155,301)	(103,581)
PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO:		
Provisión para impuesto a la renta	14,284	12,702
Depreciación de propiedad, mobiliario y equipo	5,246	646
Ajuste a propiedad, mobiliario y equipo	-	872
Transferencia obras en proceso a costo del proyecto	465,055	603,991
Ajuste por anticipos no recuperados entregados a ex empleados	-	33,178
Transferencias de terrenos al costo del proyecto	-	29,397
Ajuste por liquidación de anticipo de clientes	(268,400)	(363,575)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
(Aumento) en cuentas por cobrar	(46,109)	(301,280)
(Aumento) en construcciones en proceso	(391,333)	(326,363)
(Disminución) en cuentas por pagar	47,066	(33,544)
Aumento anticipo clientes	75,664	320,000
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(253,828)</u>	<u>(127,557)</u>

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO
QUE NO SE REALIZARON EN EFECTIVO**

2011:

- ✓ En enero del 2011, la Compañía dio de baja US\$423 de cuentas por cobrar al cliente Alf Mendoza. Resultado de este registro disminuyó resultados acumulados y cuentas por cobrar clientes en dicho importe.
- ✓ En diciembre del 2011, la Compañía liquidó la cuenta por cobrar a su accionista Unión Comercial Industrial C. A. UCICA por US\$4,000 con cargo a resultados acumulados.
- ✓ AL 31 de diciembre del 2011, la Compañía ajusto depreciaciones acumuladas por US\$58,886 debido a valores no registrados en periodos anteriores con cargo a resultados acumulados.

VANGUARDIA DE MERCADOS LATINOS

COMPAÑÍA ANÓNIMA VAMERCA

**CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO
QUE NO SE REALIZARON EN EFECTIVO**

2011:

- ✓ En enero del 2011, la Compañía ajustó US\$1,827 para corregir un error en el registro de un abono realizado por el cliente Camilo Pinzón (casa 4). Resultado de esta operación disminuyó cuentas por cobrar y por pagar en dicho importe.
- ✓ En diciembre del 2011, la señora Ivette Pérez, por su propios derechos y en calidad de Gerente de Amaebi Cía. Ltda. autorizó a la Compañía, compensar cuentas por cobrar y por pagar por US\$49,058. Resultado de esta operación, disminuyó Cuentas por cobrar Ivette Pérez y Anticipo clientes (pasivo) Amaebi Cía. Ltda., por dicho importe
- ✓ En diciembre del 2011, la Compañía liquidó anticipos de clientes por US\$268,400 con cargo a resultados del período por igual valor.
- ✓ En diciembre del 2011, la Compañía reconoció y liquidó el valor de terrenos por US\$16,126 y obras en proceso por US\$448,929 del proyecto en ejecución con cargo a costo de ventas por US\$465,055.

2010:

- ✓ En diciembre del 2010, la Compañía reversó costos de Asociación Eduvette que no corresponden al proyecto por US\$231,497. Resultado de este registro disminuyeron Cuentas por pagar y Proyectos en ejecución en dicho importe.

VANGUARDIA DE MERCADOS LATINOS

COMPAÑÍA ANÓNIMA VAMERCA

**CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO
QUE NO SE REALIZARON EN EFECTIVO**

2010: (Continuación)

- ✓ En diciembre del 2010, la Compañía reconoció y liquidó el valor de terrenos por US\$29,397 y obras en proceso por US\$603,991 del proyecto en ejecución con cargo a costo de ventas por US\$633,388.
- ✓ En diciembre del 2010, la Compañía liquidó anticipo de clientes por US\$363,575 con cargo a resultados del período por igual valor.

Las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.

VANGUARDIA DE MERCADOS LATINOS

COMPAÑÍA ANÓNIMA VAMERCA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES:

VANGUARDIA DE MERCADOS LATINOS COMPAÑÍA ANÓNIMA, VAMERCA fue constituida en Quito, Ecuador el 1 de septiembre de 1997 e inscrita en el Registro Mercantil el 1 de octubre del mismo año. Su objeto social es el negocio inmobiliario y bienes raíces. La Compañía puede constituir agencias y sociedades en cualquier país, actuar como intermediaria, promocionar, financiar, arrendar, administrar, comprar y vender toda clase de inmuebles tales como: Terrenos, edificios, casas, departamentos. Realizar proyectos de arquitectura e ingeniería y ejecutar obras civiles, la compra - venta, alquiler, explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

A la fecha de este reporte, la Compañía ha concentrado sus actividades en la realización del Proyecto Índigo Gardens y no tiene planificado la ejecución de nuevos proyectos.

En noviembre del 2011, mediante Resolución No. SC.ICIDAI.Q.11.239.153 la Superintendencia de Compañías resolvió intervenir a la Compañía y designó interventora. A la fecha de este informe, la señora interventora se encuentra ejerciendo las funciones designadas por la Superintendencia de Compañías.

Durante los años 2011 y 2010, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajuste, lo cual determinó un índice de inflación del 5.4% y 3.4%, aproximadamente para éstos años, respectivamente.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

A continuación se resumen las principales políticas de Contabilidad que sigue la Compañía, éstas están de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). A partir del 2012 se adoptarán formalmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's. Para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, las NIC proveerán los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad aplicables en el Ecuador. Estas Normas requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros, y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

a. Bases de presentación

Los estados financieros han sido preparados con base en el costo histórico.

b. Proyectos en ejecución

Acumula los costos relacionados con la ejecución de proyectos inmobiliarios en una cuenta de activo. Los ingresos y costos relacionados con la venta de las unidades habitacionales se reconocen con base a las entregas realizadas hasta el cierre de cada ejercicio.

c. Propiedad, mobiliario y equipo

Se muestra al costo histórico, menos la correspondiente depreciación acumulada, la Gerencia considera que el monto neto de estos activos no excede su valor de utilización económica.

El valor de los activos 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 gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año, mientras que las mejoras y adiciones de importancia se capitalizan.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta.

d. Reconocimiento del ingreso y costos

Los ingresos por servicios y costos relacionados de arriendos y cuotas de administración del condominio son registrados con base en el principio de realización, esto es cuando los servicios son prestados.

e. Reconocimiento de gastos

Los gastos se registran por el método del devengado cuando se conocen.

f. Reclasificaciones

Ciertas cifras del año 2011 han sido reclasificadas para efectos comparativos y de presentación con el año 2010.

g. Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

h. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 de fecha 31 de diciembre del 2008, la Superintendencia de Compañías ratifica y establece la obligatoriedad de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF de acuerdo a un cronograma, estableciendo tres grupos de compañías que se encuentran bajo su control y vigilancia que deberán implementar dichas normas a partir de los años 2010, 2011 y 2012 respectivamente.

De acuerdo con este cronograma, la Compañía debe cumplir con este requerimiento a partir del año 2012 y para efectos comparativos el año 2011.

Con fecha 12 de enero del 2011, mediante Resolución SC.Q.ICI. CPAIFRS.11.01, la Superintendencia de Compañías considerando entre otros, que el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en Septiembre del 2009 editó en español la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, NIIF para las PYMES, resolvió para efectos del registro y preparación de estados financieros, calificar como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Activos totales inferiores a US\$4,000.000;
- b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a US\$5,000.000;
- c) Tengan menos de 200 trabajadores.

Estos parámetros se considerarán con base a los estados financieros del ejercicio económico anterior al período de transición, es decir 2010. Todas aquellas compañías que cumplan con las condiciones antes señaladas aplicarán NIIF para las PYMES y se establece el año 2011 como período de transición y como tales éstas deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con base a dichas normas.

De acuerdo con estas resoluciones, la Compañía se encuentra en el tercer grupo y aplicará NIIF para las PYMES.

3. INVERSIONES TEMPORALES:

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las inversiones temporales corresponden a recursos colocados en el Fondo Dinámico de Fondos Pichincha S. A., una administradora de fondos de inversión y negocios fiduciarios, subsidiaria del Banco Pichincha C. A. que fueron colocadas a una tasa promedio anual del 2.38%; la tasa de rendimiento del último mes fue del 2.49% (Para el 2011 y 2010 el rendimiento fue del 2.80% y 3.44% respectivamente).

4. CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las cuentas por cobrar se conformaban de la siguiente manera:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Clientes	(1)	239,477	108,193
Anticipos a proveedores	(2)	100,506	209,833
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(Ver nota 8)	106,000	159,058
Retenciones en la fuente y anticipos	(Ver nota 10)	21,665	20,083
Crédito tributario IVA		4,832	-
Otras		4,660	40
		-----	-----
		477,140	497,207
Menos - Provisión para cuentas Incobrables		-	-
		-----	-----
		<u>477,140</u>	<u>497,207</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2012 corresponde a cuentas por cobrar a varios clientes del proyecto inmobiliario Indigo, por la adquisición de bienes.

(2) En diciembre del 2011, la Compañía dio de baja cuentas por cobrar por anticipos entregados a ciertos proveedores; que se encontraban vencidos hasta por 395 días por US\$32,061.

(3) Al 31 de diciembre la Compañía no ha considerad establecer provisión alguna por deterioro de las cuentas por cobrar.

5. PROYECTOS EN EJECUCIÓN:

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, proyectos en ejecución se conformaban de la siguiente manera:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Construcciones en proceso conjunto Indigo	(1)	2,355,065	-
Mano de obra y honorarios		-	1,217,035
Materiales directos		-	346,072
Obras en proceso		-	321,148
Adecuaciones adicionales		-	255,462
Alquiler maquinaria y equipo		-	122,039
Costo IVA del proyecto		-	4,115
Terrenos	(2)	-	127,935
Otros		-	36,956
		-----	-----
	(3)	<u>2,355,065</u>	<u>2,430,762</u>

5. **PROYECTOS EN EJECUCIÓN:** **(Continuación)**

- (1) La Compañía al 31 de diciembre del 2012, reclasifico todas las cuentas que conformaban las Construcciones en proceso y las acumulo en una solo cuenta contable.
- (2) Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía reclasificó US\$127,935 de la cuenta Terrenos (activos fijos) a Proyectos en ejecución; debido a que sobre este terreno se desarrolló el proyecto denominado Índigo Gardens.
- (3) Corresponde a un Proyecto inmobiliario desarrollado directamente por la Compañía, consistente en el Condominio Índigo Gardens, ubicado en el sector Los Aromitos, Parroquia Cumbayá del Cantón Quito, que comprende principalmente la construcción de 12 unidades habitacionales con un área por unidad habitacional entre 109 m2 y 262 m2 más 6 oficinas. En la construcción definitiva e informes pertinentes, no se construyó la planta de procesamiento que estaba prevista y en su reemplazo se edificaron 31 bodegas.

El movimiento de proyectos en ejecución, fue como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial al 1 de enero del	2,430,762	2,348,173
Adiciones, neto	389,358	715,927
Reclasificación al costo (1)	(465,055)	(633,338)
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del	<u>2,355,065</u>	<u>2,430,762</u>

(1) Corresponde al costo de tres casas entregadas con Actas de entrega - recepción.

6. **PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO:**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, propiedad, mobiliario y equipo se conformaba de la siguiente manera:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Tasa</u> <u>Anual de</u> <u>Depreciación</u>
Terrenos (1)		69,600	69,600	-
Edificios (1)		86,988	86,988	5%
Equipos de computación		2,419	2,419	33%
Equipos de oficina		914	914	10%
		-----	-----	
Menos- Depreciación acumulada (2)		(65,874)	(1,742)	
		-----	-----	
		<u>94,047</u>	<u>158,179</u>	

5. **PROYECTOS EN EJECUCIÓN: (Continuación)**

- (1) La Compañía al 31 de diciembre del 2012, reclasifico todas las cuentas que conformaban las Construcciones en proceso y las acumulo en una solo cuenta contable.
- (2) Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía reclasificó US\$127,935 de la cuenta Terrenos (activos fijos) a Proyectos en ejecución; debido a que sobre este terreno se desarrolló el proyecto denominado Índigo Gardens.
- (3) Corresponde a un Proyecto inmobiliario desarrollado directamente por la Compañía, consistente en el Condominio Índigo Gardens, ubicado en el sector Los Aromitos, Parroquia Cumbayá del Cantón Quito, que comprende principalmente la construcción de 12 unidades habitacionales con un área por unidad habitacional entre 109 m² y 262 m² más 6 oficinas. En la construcción definitiva e informes pertinentes, no se construyó la planta de procesamiento que estaba prevista y en su reemplazo se edificaron 31 bodegas.

El movimiento de proyectos en ejecución, fue como sigue:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial al 1 de enero del		2,430,762	2,348,173
Adiciones, neto		389,358	715,927
Reclasificación al costo	(1)	(465,055)	(633,338)
		<u>2,355,065</u>	<u>2,430,762</u>
Saldo final al 31 de diciembre del		<u>2,355,065</u>	<u>2,430,762</u>

(1) Corresponde al costo de tres casas entregadas con Actas de entrega - recepción.

6. **PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO:**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, propiedad, mobiliario y equipo se conformaba de la siguiente manera:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Tasa Anual de Depreciación</u>
Terrenos	(1)	69,600	69,600	-
Edificios	(1)	86,988	86,988	5%
Equipos de computación		2,419	2,419	33%
Equipos de oficina		914	914	10%
		<u>159,921</u>	<u>159,921</u>	
Menos- Depreciación acumulada	(2)	(65,874)	(1,742)	
		<u>94,047</u>	<u>158,179</u>	

6. **PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO: (Continuación)**

- (1) Al 31 de diciembre del 2011, corresponde a un terreno de 3.000 m2 ubicado en el sector Santa Lucía, Parroquia Cumbayá, Cantón Quito y una edificación (casa no habitada) de aproximadamente 700 m2. Los estados financieros incluyen la depreciación de la referida edificación por US\$63,235, de los cuales US\$4,349 corresponden al período y US\$58,886 a períodos anteriores. El movimiento de propiedad, mobiliario y equipo, fue como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial al 1 de enero del	158,179	330,223
Transferencias al costo, neto	-	(29,397)
Venta de activos	-	(13,281)
Reclasificaciones y ajustes	(58,886)	(128,720)
Depreciación del año	(5,246)	(646)
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del	<u>94,047</u>	<u>158,179</u>

7. **INVERSIONES PERMANENTES:**

En diciembre del 2011, la Compañía registró inversiones por US\$500 en la compañía relacionada Epicurean Cía. Ltda. y US\$500 en la compañía Amaebi Cía. Ltda. Total inversiones US\$1,000. El registro corresponde al importe del capital suscrito. Estos valores se acreditaron a cuentas por pagar a la señora Ivette Pérez por US\$500 y por pagar a sus relacionadas por US\$500. Estas inversiones se encuentran vigentes desde el 2005 y no fueron registradas oportunamente por la Compañía, debido a que no conocía ni disponía de la información suficiente y competente, que permita sustentar los referidos importes. A la fecha de este informe, la Compañía no dispone de los estados financieros de éstas relacionadas, que permita establecer el Valor Proporcional Patrimonial VPP.

8. **CUENTAS POR PAGAR:**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las cuentas por pagar estaban conformadas de la siguiente manera:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Compañías y partes relacionadas	(Nota 8)	3,005,877	2,708,129
Proveedores		47,410	4,643
Retenciones en la fuente e IVA		5,569	1,581
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS		130	-
		-----	-----
		<u>3,058,986</u>	<u>2,714,353</u>

8. **COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS:**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas fueron como sigue:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Cuentas por cobrar: (Nota 4)</u>			
Edward Pérez Díaz		106,000	106,000
Ivette Pérez Ochoa	(1)	-	49,058
Unión Comercial Industrial C. A. UCICA	(2)	-	4,000
		-----	-----
		<u>106,000</u>	<u>159,058</u>
<u>Cuentas por pagar: (Nota 7)</u>			
Edward Pérez Díaz	(3)	2,579,373	2,578,716
Inmobiliaria Construhorizon Ecuador S. A.	(3)	385,500	88,752
Vallejo Araujo S. A. VASA	(4)	36,357	36,357
Ivette Pérez	(5)	650	150
Miguel Pérez		3,497	3,497
Otros		500	657
		-----	-----
		<u>3,005,877</u>	<u>2,708,129</u>

- (1) En diciembre del 2011, la señora Ivette Pérez, por sus propios derechos y en su calidad de Gerente de Amaebi Cía. Ltda. (Productos Terranova), autorizó a la Compañía, compensar cuentas por cobrar de años anteriores, con anticipos clientes por pagar que se encontraban a su nombre por US\$49,058.
- (2) En diciembre del 2011, la Compañía liquidó la cuenta por cobrar a su accionista Unión Comercial Industrial C. A. UCICA por US\$4,000 con cargo a resultados acumulados.
- (3) Corresponde principalmente a saldos que vienen del año 2009, el cual no genera interés alguno y será liquidado al finalizar el proyecto con los resultados que genere el proyecto y los bienes que se disponga.
- (4) Para el 2011 y 2010, la Compañía mantiene firmado un convenio de mutuo que no devenga interés; el término de restitución del valor parcial o total dado en mutuo a esa fecha, será hasta el 31 de diciembre del 2014.
- (5) Corresponde a inversiones realizadas en compañías relacionadas Amaebi Cía. Ltda. y Epurean Cía Lda. Por US\$250 cada una.

Las transacciones más significativas (no en su totalidad) con compañías y partes relacionadas durante el 2011 y 2010 fueron como sigue:

8. COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS: (Continuación)

2011

	<u>Amaebi Cía. Ltda. Productos Terranova</u>	<u>Ivette Pérez Ochoa</u>	<u>Inmobiliaria Construhorizon Ecuador S. A</u>	<u>Unión Comercial Industrial C. A. UCICA</u>
Cruce de cuentas, Neto	49,058		-	-
Pagos por cuenta de Préstamos recibidos		-	(3,494)	-
Inversiones	-	500	-	-
Pagos efectuados	-	-	-	-
Ajustes y reclasificaciones	-	(49,058)	33,775	(4,000)
	=====	=====	=====	=====

2010

	<u>Inmobiliaria Construhorizon Ecuador S. A</u>	<u>Vallejo Araujo S. A.</u>	<u>Unión Comercial Industrial C. A. UCICA</u>	<u>Asociación Eduvette</u>	<u>Ivette Pérez</u>	<u>Eduard Pérez</u>
Préstamos-anticipos Entregados	-	-	-	-	190,812	106,000
Cruce de cuentas, Neto	-	-	4,000	-	(2,280)	-
Pagos por cuenta de Préstamos recibidos	141,500	(104,734)	-	449,984	(70,908)	-
Cobros efectuados	-	-	-	-	(68,566)	-
Pagos efectuados	-	68,376	-	-	-	-
Ajustes y reclasificaciones	-	-	-	(449,984)	-	-
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

9. ANTICIPO DE CLIENTES:

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, un detalle de los anticipos recibidos de clientes es como se indica a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Jorge León Qrichenko	217,000	217,000
Guillermo Velasco Pimentel		162,000
Mercedes Pactong Rodríguez		-
AMAEBI Cía. Ltda. (Productos Terranova)	(1)	100,000
Anticipos otros clientes	(2)	-
	-----	-----
(Ver Nota 14)	286,264	479,000
	=====	=====

9. ANTICIPO DE CLIENTES: (Continuación)

- (1) Como se menciona en la Nota 8, la señora Ivette Pérez autorizó a la Compañía compensar cuentas por cobrar y pagar por US\$49,058.
- (2) En septiembre del 2011, la Compañía recibió en su cuenta corriente del Banco de Guayaquil S. A., un depósito por US\$20,000, sin embargo, de que fue registrado como anticipo de clientes, no ha sido posible identificar el cliente al que corresponde, a la fecha de este informe, la Compañía realiza gestiones para su identificación y aplicación al respectivo cliente.
- (3) Corresponde al reconocimiento por avance de obra del ejercicio por US\$268,400 con crédito a resultados del ejercicio. En los anticipos recibidos de clientes, la Compañía incluyó saldos contrarios a su naturaleza del cliente Camilo Pinzón Orbe por US\$4,350; que para propósitos de presentación de este informe han sido reclasificados como cuenta por cobrar. (Ver Nota 14).

El movimiento de anticipo clientes, fue como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2011 y 2010	479,000	522,575
Adiciones, neto	75,664	320,000
Reconocimiento del ingreso (1)	(268,400)	(363,575)
Saldo final al 31 de diciembre del 2011 y 2010	<u>286,264</u>	<u>479,000</u>

- (1) En el año 2011, la Compañía realizó la entrega provisional de tres casas por lo que reconoció los ingresos de estas casas entregadas.

10. IMPUESTO A LA RENTA:

a. Contingencias

De acuerdo con la legislación vigente, los años 2008 al 2011, aún están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

b. Tasa de impuesto

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario y su Reglamento, se dispone que las sociedades calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 14% y 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 24% y 25% sobre el resto de utilidades, para el 2011 y 2010 respectivamente. De acuerdo con nuevas regulaciones se establece una reducción de la tarifa del impuesto a la renta de sociedades que se aplicará en forma progresiva en los siguientes términos: Durante el año 2011, la tarifa impositiva será del 24%; para el año 2012 la tarifa impositiva será del 23% y a partir del año 2013, en adelante, la tarifa impositiva será del 22%.

10. IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

El impuesto a la renta para los años 2011 y 2010 fue calculado a la tasa del 24% y 25% sobre las utilidades gravables respectivamente.

c. Dividendos en efectivo

De acuerdo con el Reglamento de Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, a partir del 2010, los dividendos en efectivo que se paguen a personas naturales residentes en el país y a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales sobre las utilidades declaradas, causan impuestos adicionales, de acuerdo con una tabla que va del 1% al 10% adicional.

d. Movimiento

El movimiento del impuesto a la renta fue como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Activo:</u>		
Saldo inicial al 1 enero del 2011 y 2010	20,083	7,357
Retenciones en la fuente del año	-	24
Anticipos	14,284	12,702
Compensación del año	(12,702)	-
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2011 y 2010 (Ver Nota 4)	<u>21,665</u>	<u>20,083</u>
<u>Pasivo:</u>		
Saldo inicial al 1 enero del 2011 y 2010	12,702	-
Impuesto a la renta provisionado	14,284	12,702
Compensación con retenciones en la fuente del año	(12,702)	-
Pagos	-	-
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2011 y 2010	<u>14,284</u>	<u>12,702</u>

e. Conciliación tributaria

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la conciliación tributaria de estos períodos fue presentada como sigue:

10. **IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
(Pérdida) antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta	(141,017)	(90,879)
15% participación a trabajadores	-	-
	-----	-----
(Pérdida) antes del cálculo para impuesto a la renta	(141,017)	(90,879)
Más gastos no deducibles generados en el país:	55,387	80,629
Amortización de pérdidas de años anteriores	-	-
Menos otras deducciones	-	-
	-----	-----
Base imponible	(85,630)	(10,250)
Impuesto causado (Tasa del 25%)	-	-
Impuesto mínimo definitivo (Ver Nota 10 (f)) (1)	<u>14,284</u>	<u>12,702</u>

f. **Determinación del anticipo del impuesto a la renta**

Las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, las sociedades, las empresas que tengan suscritos o suscriban contratos de exploración y explotación de hidrocarburos en cualquier modalidad contractual y las empresas públicas sujetas al pago del impuesto a la renta, deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico anterior, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal corriente equivalente a la sumatoria de los resultados que se obtengan de la aplicación de la siguiente fórmula:

- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio;
- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) de los costos y gastos deducibles
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total, y
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables.

El anticipo de impuesto a la renta, luego de restar las retenciones del ejercicio corriente, se paga en dos cuotas iguales, de acuerdo al noveno dígito del Registro Único de Contribuyentes RUC según le corresponda en julio y septiembre del siguiente año. El anticipo es crédito tributario; cuando el impuesto causado es menor al anticipo, éste último se determina como impuesto mínimo definitivo, como es el caso de la Compañía para el año 2011. (Ver Nota 10 (c)).

10. **IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)**

g. **Declaración impuesto a la renta, año 2010**

La declaración (sustitutiva) del impuesto a la renta del ejercicio económico 2011, se presentó con fecha 6 de agosto del 2012.

El anticipo de impuesto a la renta para el año 2012, de acuerdo con la fórmula antes indicada se ha estimado en US\$13,660.

11. **PASIVOS ACUMULADOS:**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, pasivos acumulados se formaban de la siguiente manera:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Obligaciones con los trabajadores	615	434
Sueldos por pagar	320	320
	-----	-----
(1)	<u>935</u>	<u>754</u>

(1) De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores. Debido a que en los años 2011 y 2010 la Compañía no obtuvo resultados positivos, no se realizaron provisiones por este concepto.

12. **CAPITAL SOCIAL:**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el capital social de la Compañía por US\$4,000 estaba constituido por 100 acciones ordinarias y comunes de US\$40 cada una.

13. **RESERVA LEGAL:**

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Al 31 de diciembre del 2011, las cifras presentadas en este informe difieren de los registros contables de la Compañía, en los siguientes aspectos:

14. **DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES E INFORME DE AUDITORÍA**
2011:

	Ajustes y Reclasificaciones			Según informe de auditoría
	Según registros contables	Débito	Crédito	
Activo:				
Cuentas por cobrar clientes	235,077	4,350	-	239,427
Ret. en la fuente y anticipos	7,381	14,284	-	21,665
	<u>242,458</u>	<u>18,634</u>	<u>-</u>	<u>261,092</u>
Pasivo:				
Anticipos de clientes	319,865	-	4,350	324,215
Impuesto a la renta por pagar	-	-	14,284	14,284
	<u>319,865</u>	<u>-</u>	<u>18,634</u>	<u>338,499</u>
	<u>77,407</u>	<u>18,634</u>	<u>18,634</u>	<u>77,407</u>

2010:

	Ajustes y Reclasificaciones			Según informe de auditoría
	Según registros contables	Débito	Crédito	
Activo:				
Cuentas por cobrar clientes	99,018	9,175	-	108,193
Proyectos en ejecución	2,302,827	127,935	-	2,430,762
Propiedad, mobiliario y equipo	286,114	-	127,935	158,179
	<u>2,687,959</u>	<u>137,110</u>	<u>127,935</u>	<u>2,697,134</u>
Pasivo:				
Anticipos de clientes	469,825	-	9,175	479,000
Impuesto a la renta por pagar	-	-	12,702	12,702
	<u>469,825</u>	<u>-</u>	<u>21,877</u>	<u>491,702</u>
Resultados				
Gasto impuesto a la renta	-	12,702	-	12,702
	<u>-</u>	<u>12,702</u>	<u>-</u>	<u>12,702</u>
	<u>2,218,134</u>	<u>149,812</u>	<u>149,812</u>	<u>2,218,134</u>

15. EVENTOS SUBSECUENTES:

- ✓ La Administración resolvió realizar el reproceso de la contabilidad desde el año 2007 hasta el año 2010.
- ✓ Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de este informe (31 de agosto del 2012) no se produjeron eventos que, en opinión de la Gerencia de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.