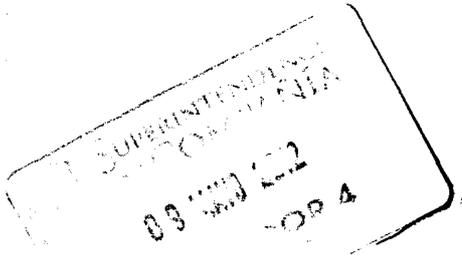




**ALIRO MORALES & ASOCIADOS**  
Contadores Públicos - Auditores - Consultores Cia. Ltda.  
Telefax: +593 2 2467946 - 2252446 - 2920271 - 2435897  
Tomás Chariove N49-04 y Manuel Valdivieso  
gerencia@moralesyasociados.com.ec  
www.moralesyasociados.com.ec  
V Quito -Ecuador

ASOCIADOS



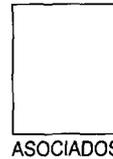
---

# **INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.**

## **ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

### **CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---



**ALIRO MORALES & ASOCIADOS**  
Contadores Públicos - Auditores - Consultores Cia. Ltda.  
Telefax: +593 2 2467946 - 2252446 - 2920271 - 2435897  
Tomás Chariove N49-04 y Manuel Valdivieso  
gerencia@moralesyasociados.com.ec  
www.moralesyasociados.com.ec  
V Quito -Ecuador

# **INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.**

## **Estados Financieros Diciembre 31 del 2011**

### **ÍNDICE**

- 1. Informe de los Auditores Independientes;**
- 2. Balance General;**
- 3. Estado de Resultados;**
- 4. Estado de Cambios en el Patrimonio;**
- 5. Estado de Flujos de Efectivo;**
- 6. Notas a los Estados Financieros.**



SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS

09 MAYO 2012

OPERADOR 4  
QUITO



**ALIRO MORALES & ASOCIADOS**  
Contadores Públicos - Auditores - Consultores Cia. Ltda.  
Telefax: +593 2 2467946 - 2252446 - 2920271 - 2435897  
Tomás Chariove N49-04 y Manuel Valdivieso  
gerencia@moralesyassociados.com.ec  
www.moralesyassociados.com.ec  
V Quito -Ecuador

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A los Socios de  
INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.**

### **Dictamen sobre los Estados Financieros**

Hemos auditado los Estados Financieros de INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA. que comprenden el Balance General al 31 de Diciembre de 2011, el Estado de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros, de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC vigentes al 31 de Diciembre de 2011 y del Control Interno necesario para permitir la preparación de Estados Financieros que estén libres de representación errónea material, ya sea por fraude o error.

### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una Opinión sobre estos Estados Financieros con base en nuestra Auditoría. Realizamos nuestra Auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas 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 representación errónea material.

Una Auditoría implica realizar 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 valoración de los riesgos de representación errónea, materiales de los Estados Financieros, ya sea por fraude o error. Al hacer esas valoraciones de riesgos, el Auditor considera el Control Interno relevante para la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de Auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para expresar una Opinión sobre la efectividad del Control Interno de la entidad. Una Auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables usadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar 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 sustentar nuestra Opinión.



**ALIRO MORALES & ASOCIADOS**  
Contadores Públicos - Auditores - Consultores Cia. Ltda.  
Telefax: +593 2 2467946 - 2252446 - 2920271 - 2435897  
Tomás Chariove N49-04 y Manuel Valdivieso  
gerencia@moralesyasociados.com.ec  
www.moralesyasociados.com.ec  
V Quito -Ecuador

ASOCIADOS

### Opinión

En nuestra opinión, los Estados Financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA. al 31 de Diciembre de 2011, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC.

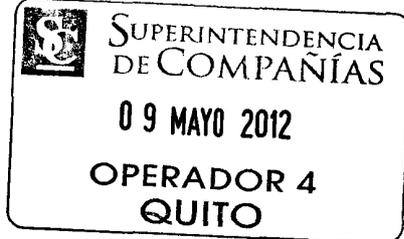
### Asunto de Énfasis

Sin calificar nuestra opinión, indicamos que las Cuentas del Pasivo "MIDUVI Bonos" y "Banco Ecuatoriano de la Vivienda" (Nota 10), se incluyeron en los Estados Financieros del 2010 posterior al proceso de Auditoría.

Registro Nacional de Auditores Externos  
RNAE No. 331

**ALIRO MORALES BOZA**  
Socio, Registro No. 15686

Quito D.M., 23 de Abril de 2012



**INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES  
INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.  
Balance General**

**(Expresado en Dólares Americanos)**

	Notas	Al 31 de Diciembre	
		2011	2010
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Caja y Bancos	3	168.505	48.669
Inversiones Temporales		-	751
Clientes	4	2.432.552	1.483.781
Compañías Relacionadas	5	42.892	379.569
Otras Cuentas por Cobrar	6	27.557	10.515
Fideicomiso	7	355.433	200.000
Impuestos Anticipados	8	42.846	18.115
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b><u>3.069.785</u></b>	<b><u>2.141.400</u></b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Activos Depreciables - Neto	9	350.256	356.702
Cargos Diferidos		-	78.134
<b>Total Activos No Corrientes</b>		<b><u>350.256</u></b>	<b><u>434.836</u></b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b><u>3.420.041</u></b>	<b><u>2.576.236</u></b>

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros.

**INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES  
INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.  
Balance General**

**(Expresado en Dólares Americanos)**

	Notas	Al 31 de Diciembre	
		2011	2010
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Obligaciones Bancarias y Financieras	10	1.123.366	1.225.661
Impuestos por Pagar		14.637	15.332
Beneficios Sociales		32.129	16.688
Compañías Relacionadas	11	205.783	10.829
Otras Cuentas por Pagar	12	751.027	539.171
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b><u>2.126.942</u></b>	<b><u>1.807.681</u></b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Obligaciones Bancarias y Financieras	13	553.169	131.951
Cuentas por Pagar Socios	14	102.517	5.893
<b>Total Pasivos no Corrientes</b>		<b><u>655.686</u></b>	<b><u>137.844</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>2.782.628</u></b>	<b><u>1.945.525</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social		246.000	246.000
Reserva Legal	15	91	91
Aportes Futura Capitalización		299.309	308.046
Resultados Acumulados		76.972	66.612
Utilidad del Ejercicio		15.041	9.962
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>		<b><u>637.413</u></b>	<b><u>630.711</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b><u>3.420.041</u></b>	<b><u>2.576.236</u></b>

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros.

**INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES  
 INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.  
 Estado de Resultados**

**(Expresado en Dólares Americanos)**

	Notas	Al 31 de Diciembre	
		2011	2010
Ventas	16	1.393.602	374.206
Costo de Ventas	17	(1.280.855)	(236.488)
<b>Utilidad en Ventas</b>		<b><u>112.747</u></b>	<b><u>137.718</u></b>
Gastos de Administración y Ventas		(4.192)	(68.331)
<b>Utilidad en Operaciones</b>		<b><u>108.555</u></b>	<b><u>69.387</u></b>
Ingresos No Operacionales	18	21.596	15.111
Egresos No Operacionales	19	(106.867)	(61.041)
<b>Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta</b>		<b><u>23.284</u></b>	<b><u>23.457</u></b>
15% Participación Trabajadores		(3.493)	(3.519)
Impuesto a la Renta		(4.750)	(9.976)
<b>Utilidad del Ejercicio</b>		<b><u>15.041</u></b>	<b><u>9.962</u></b>

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros.

**INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES  
INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.  
Estado de Cambios en el Patrimonio**

(Expresado en Dólares Americanos)

Descripción	Capital Social	Reserva Legal (Nota 15)	Aportes Futura Capitaliz.	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total
<b>Saldo al 01 de enero de 2010</b>	<b>246.000</b>	<b>91</b>	<b>463.070</b>	<b>52.940</b>	<b>6.121</b>	<b>768.222</b>
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	6.121	(6.121)	-
Aplicación Contable	-	-	-	7.551	-	7.551
Disminución Aportes Futura Capitalización	-	-	(155.024)	-	-	(155.024)
Utilidad del Ejercicio 2010	-	-	-	-	9.962	9.962
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>246.000</b>	<b>91</b>	<b>308.046</b>	<b>66.612</b>	<b>9.962</b>	<b>630.711</b>
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	9.962	(9.962)	-
Liquidación Aportes Futura Capitalización	-	-	(308.046)	-	-	(308.046)
Aportes Futura Capitalización	-	-	299.309	-	-	299.309
Aplicación Contable	-	-	-	398	-	398
Utilidad del Ejercicio 2011	-	-	-	-	15.041	15.041
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>246.000</b>	<b>91</b>	<b>299.309</b>	<b>76.972</b>	<b>15.041</b>	<b>637.413</b>

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros.

**INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES  
 INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.  
 Estado de Flujos de Efectivo  
 (Expresado en Dólares Americanos)**

	<b>Al 31 de Diciembre</b>	
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>		
Utilidad del Ejercicio	15.041	9.962
Ajustes por:		
Depreciaciones y Amortizaciones	26.310	12.492
<b>Efectivo (Utilizado ) Proveniente en Actividades Operativas antes de Cambios en el Capital de Trabajo</b>		
Clientes	(629.136)	190.083
Fideicomiso	(155.433)	(200.000)
Pagos Anticipados	(24.731)	(2.345)
Cargos Diferidos	78.134	448.328
Proveedores	398.527	255.890
Beneficios Sociales	15.441	6.477
<b>Efectivo Neto Utilizado Proveniente de Actividades Operativas</b>	<b><u>(275.847)</u></b>	<b><u>720.887</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Compra de Activos Fijos	(19.864)	(4.509)
<b>Efectivo Neto Utilizado en Actividades de Inversión</b>	<b><u>(19.864)</u></b>	<b><u>(4.509)</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Obligaciones Bancarias y Financieras	318.923	(636.592)
Aportes para Futura Capitalización	-	(155.024)
Cuentas por Pagar Socios	96.624	5.893
<b>Efectivo Neto Proveniente (Utilizado) en Actividades de Financiamiento</b>	<b><u>415.547</u></b>	<b><u>(785.723)</u></b>
Variación neta de caja y equivalentes	119.836	(69.345)
Caja y equivalentes a principio de año	48.669	118.014
<b>Caja y Equivalentes al Final del Año</b>	<b><u>168.505</u></b>	<b><u>48.669</u></b>

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros.

**INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES  
INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de Diciembre de 2011**

**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)**

**Nota 1.- Identificación y Objeto Social de la Compañía**

**1.1 Antecedentes**

La Compañía se constituyó mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Trigésimo Octavo del Cantón Quito, Dr. Remigio Aguilar el 11 de enero del año 2000, fue inscrita en el Registro Mercantil el 25 de febrero del mismo año.

**1.2 Objeto Social**

El Objeto Social de la Compañía es la construcción de inmuebles como casas, departamentos, urbanizaciones; importación, exportación y comercialización de productos para la construcción; elaboración de programas y proyectos de conjuntos habitacionales, así como la comercialización de los mismos.

**Nota 2.- Principales Principios Contables Aplicados**

**a) Base de Presentación y uso de estimaciones**

Mediante Resolución No. 06.Q.IC1.004 del 21 de Agosto del año 2006, la Superintendencia de Compañías en Ecuador, adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y determinó que su aplicación sea obligatoria por parte de las Compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de Estados Financieros. De igual manera mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 de Noviembre del año 2008, la entidad de Control Societario dispuso el Cronograma de Aplicación Obligatoria de las NIIF.

Por lo expuesto, la preparación de los Estados Financieros correspondientes al período 2011, se ha realizado de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y sobre normas o prácticas contables establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, las mismas que requieren se realice ciertas estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos, pasivos y revelación de contingencias a la fecha de los Estados Financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

**b) Período**

Los Estados Financieros corresponden al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2011 y son presentados en dólares americanos, que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

**c) Equivalentes de Efectivo**

La Compañía para propósitos de elaboración del Estado de Flujos de Efectivo, considera como equivalentes de efectivo a los saldos registrados en Caja y Bancos. Este Estado Financiero se ha preparado bajo el Método Indirecto.

#### d) Activos Fijos

Los bienes del activo fijo se presentan al Costo. Las depreciaciones se calculan a base del método lineal, sobre los valores corregidos de los respectivos activos, considerando la vida útil estimada y de acuerdo a los porcentajes establecidos en el Art. 28, numeral 6 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

#### e) Beneficios Sociales

La Compañía registra una Provisión para cubrir los Beneficios Sociales que por Ley les corresponde a los trabajadores, rigiéndose a las disposiciones legales vigentes y establecidas en el Código de Trabajo y Ley de Seguridad Social.

#### f) Impuesto a la Renta

El Art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que las sociedades estarán sujetas a la tarifa impositiva del 24% sobre su base imponible para el año 2011 y que por reinversión de sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales. La Compañía calculó el I.R. en base al porcentaje total del 24%.

### Nota 3.- Caja y Bancos

Se refiere a:

		2011	2010
Caja Chica 1		340	466
Banco General Rumiñahui Cta. 8015636104	US\$	91,268	-
Banco del Pichincha Cta. 3185109904		34,954	26,104
Banco del Pichincha Cta. 3185116204		22,104	22,104
Banco General Rumiñahui Cta. 80203940		19,839	-
	US\$	<u>168,505</u>	<u>48,669</u>

### Nota 4.- Clientes

Se refiere a:

		2011	2010
Clientes Proyecto Altavista 1 Armenia	US\$	19,311	28,411
Clientes Proyecto Altavista 2 Conocoto		292,342	294,504
Clientes Proyecto Altavista 3 Los Cipreces		370,373	544,794
Clientes Proyecto Torres Daniela 1		536,307	616,072
Clientes Cartera IC		48,370	-
Clientes Proyectos		1,165,849	-
	US\$	<u>2,432,552</u>	<u>1,483,781</u>

#### Nota 5.- Compañías Relacionadas

Se refiere a:

		2011	2010
Piazza Nova	US\$	-	308,750
Piazza del Valle		-	60,711
Inmogestión		19,751	1,008
Proyecto Guayllabamba		-	2,843
Inmo Jurídico		7,735	-
Construcontables Cia. Ltda.		3,451	32
Construsoft Cia. Ltda.		5,548	2,397
Inmocooperativa		6,407	3,828
	<b>US\$</b>	<b><u>42,892</u></b>	<b><u>379,569</u></b>

#### Nota 6.- Otras Cuentas por Cobrar

Se refiere a:

		2011	2010
Empleados	US\$	18,343	2,773
Anticipos		2,392	920
Varios		6,822	6,822
	<b>US\$</b>	<b><u>27,557</u></b>	<b><u>10,515</u></b>

#### Nota 7.- Fideicomiso

Se refiere a:

		2011	2010
Fideicomiso Mercantil Piazza Bella (i)	US\$	201.000	200.000
Fideicomiso Piazza del Valle (ii)		154.433	-
	<b>US\$</b>	<b><u>355.433</u></b>	<b><u>200.000</u></b>

- (i) Corresponde al Fideicomiso Mercantil Piazza Bella conformado por las Compañías Promociones Inmobiliarias Los Valles S.A Prominval, Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cia. Ltda y Fiduciaria Ecuador Fidecuador S.A. (Administradora de Fondos y Fideicomisos), el cual fue constituido para la promoción y desarrollo de un Proyecto Inmobiliario que consiste en la construcción de 37 viviendas.

- (ii) Se refiere al Fideicomiso Mercantil Piazza Valle conformado por las Compañías Promociones Inmobiliarias Los Valles S.A Prominval, Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cia. Ltda y Fiduciaria Ecuador Fidecuador S.A. (Administradora de Fondos y Fideicomisos), el cual fue constituido para la promoción y desarrollo de un Proyecto Inmobiliario que consiste en la construcción de 34 viviendas.

#### Nota 8.- Impuestos Anticipados

Se refiere a:

		2011	2010
IVA Compras	US\$	16.820	5.364
Retenc. Fuente Imp. Rta. 2%		1.201	717
Anticipo Impuesto a la Renta		19.103	11.924
Retenc. Fuente Imp. Rta. 1%		1.282	62
Retención del IVA 30%		4.440	48
	US\$	<u>42.846</u>	<u>18.115</u>

#### Nota 9.- Activos Depreciables

Tal como se indica en la Nota Financiera No. 2, literal d, los Activos Fijos se presentan al Costo. Existen cuadros de cálculo de los diferentes Activos Fijos que respaldan el movimiento y depreciación al 31 de diciembre de 2011.

El detalle resumido se presenta a continuación:

		Saldo al 01/01/2011	Adiciones	Reclas.	Saldo al 31/12/2011
Edificios	US\$	421,922	-		421,922
Maquinaria y Equipo			1,700		1,700
Muebles y Enseres		4,735	10,061	135	14,931
Equipo de Oficina		1,762		(135)	1,627
Equipo de Computación		23,254			23,254
Otros Activos		1,162	8,102		9,264
		<u>452,835</u>	<u>19,863</u>	<u>-</u>	<u>472,698</u>
Depreciación Acumulada		(96,133)			(122,442)
<b>Activo Fijo Neto</b>	<b>US\$</b>	<u><b>356,702</b></u>			<u><b>350,256</b></u>

Las adiciones más importantes del período corresponden a la Licencia del Sistema Optimal Solution, la compra de un compactador con motor, sillones y mesas.

## Nota 10.- Obligaciones Bancarias y Financieras C/P

Se refiere a:

	Tasa de Interés	Vencimiento	2011	2010
Sobregiro Produbanco	US\$		45,572	117,570
Sobregiro Banco del Pichincha			-	28,829
Banco del Pichincha (i)	11.57%	Nov 2014	45,240	45,240
Corporación Financiera Nacional	8.48%	Feb 2011	-	725,272
Corporación Financiera Nacional (ii)	8.83%	Sep 2012	218,166	-
Banco General Rumíñahui	9.76%	Marzo 2011	-	63,113
Banco General Rumíñahui	9.76%	Marzo 2011	-	153,660
Banco General Rumíñahui	9.76%	Marzo 2011	-	91,977
MIDUVI (Bonos)			240,000	-
Banco Ecuatoriano de la Vivienda (iii)			574,388	-
	US\$		<u>1,123,366</u>	<u>1,225,661</u>

- (i) Crédito obtenido para la adquisición del inmueble ubicado en la Urbanización Municipal "La Carolina" en el cual se ubican las oficinas de la Compañía, el cual se encuentra garantizado con hipoteca abierta especial sobre la propiedad, las obras complementarias o que llegaren a existir en el futuro. De acuerdo al Contrato, los dividendos son de carácter mensual.
- (ii) Crédito garantizado con Hipoteca sobre los Inmuebles ubicados en el Conjunto Residencial Alta Vista de Calderón del Distrito Metropolitano de Quito.
- (iii) Créditos garantizados con el Proyecto Piazza Nova.

## Nota 11.- Compañías Relacionadas

Se refiere a:

	2011	2010
Torre Ancón	US\$ 3,202	9,800
Inmogestión	56,820	-
Inmo Jurídico	7,950	491
Construcontables	42	-
Inmocooperativa	7,769	-
Construsoft	-	538
Torre Italia	130,000	-
	US\$ <u>205,783</u>	<u>10,829</u>

#### Nota 12.- Otras Cuentas por Pagar

Se refiere a:

		2011	2010
Préstamos Terceros Inversionistas	US\$	726,924	464,406
Otras Cuentas por Pagar		21,103	27,338
Anticipos Recibidos		3,000	47,427
	US\$	<u>751,027</u>	<u>539,171</u>

#### Nota 13.- Obligaciones Bancarias y Financieras L/P

Se refiere a:

		2011	2010
Banco del Pichincha	US\$	-	131,951
Otros Préstamos		553,169	-
	US\$	<u>553,169</u>	<u>131,951</u>

#### Nota 14.- Cuentas por Pagar Socios

Se refiere a:

		2011	2010
Gerardo Andrade	US\$	83,039	4,773
Contreras Jaime Hugo		19,478	1,120
	US\$	<u>102,517</u>	<u>5,893</u>

#### Nota 15.- Reserva Legal

De acuerdo a la legislación en vigencia, se debe asignar por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta que la Reserva Legal alcance por lo menos el 20% 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.

**Nota 16.- Ventas**

Se refiere a:

		2011	2010
Altavista 1 Armenia	US\$	9,100	7,642
Altavista 2 Conocoto		19,058	17,384
Altavista 3 Los Cipreces		63,025	24,439
Torres Daniela		145,646	112,376
Clientes Cartera IC		1,226	-
Ventanas del Sol		-	110,000
Corretaje La Pradera		-	203
Fideicomiso Piazza Bella		1,027,042	5,416
Avance de Obra		128,505	65,048
Planificación		-	21,132
Dirección		-	10,566
	US\$	<u>1,393,602</u>	<u>374,206</u>

**Nota 17.- Costo de Ventas**

Se refiere a:

		2011	2010
Costo Casas Estructuradas	US\$	940,701	-
Costo de Personal		202,444	158,708
Servicios Terceros		6,209	6,586
Costos Depreciación		26,309	-
Otros Costos		25,039	137
Costo Impuestos		11,433	-
Suministros y Materiales		3,284	501
Costos de Mantenimiento		46,442	63,522
Honorarios Profesionales		18,994	7,034
	US\$	<u>1,280,855</u>	<u>236,488</u>

**Nota 18.- Ingresos No Operacionales**

Se refiere a:

		2011	2010
Intereses Ganados	US\$	4,864	2,309
Servicios Asesoría		3,000	-
Otros Ingresos		12,792	11,851
Servicios Legales		-	387
Arriendo Oficinas		940	564
	US\$	<u>21,596</u>	<u>15,111</u>

**Nota 19.- Egresos No Operacionales**

Se refiere a:

		2011	2010
Intereses Inversionistas	US\$	97.514	56.981
Intereses Bancarios		-	3.513
Multas e Intereses		-	547
Otros Gastos Financieros		6.187	-
Avalúo Técnico Particular		168	-
Gastos No Deducibles		535	-
Gastos Bancarios		2.463	-
	US\$	<u>106.867</u>	<u>61.041</u>

**Nota 20.- Compromisos y Contingencias**

Al 31 de Diciembre de 2011 la Compañía no presenta compromisos ni contingencias que puedan afectar la interpretación de los Estados Financieros.

**Nota 21.- Eventos Posteriores**

Entre el 31 de Diciembre de 2011 y la fecha de emisión del informe de los Auditores Independientes, no se han presentado eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros.

