

Inmobiliaria El Dean Cía. Ltda.

**Estados financieros e informe de los auditores independientes al
31 de diciembre del 2011, con cifras comparativas al 31 de
diciembre del 2010**

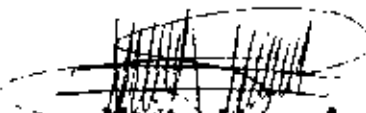
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios

INMOBILIARIA EL DEAN CIA. LTDA:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA EL DEAN CIA.LTDA** del 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los referidos estados financieros se presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Inmobiliaria El Dean Cia. Ltda. al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Agosto 8, 2013



Maritza Idrovo A
RNAE 538

INMOBILIARIA EL DEAN CIA. LTDA**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31 - 2011</u>	<u>Diciembre 31 - 2010</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	2.249	63.287
Documentos y cuentas por cobrar	5	28.370	121.681
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	6	6.094	4.930
Inventarios en Proceso	7	1.819.976	878.870
		<u>1.856.689</u>	<u>1.068.768</u>
Activos Fijos			
Terrenos		1.615	202.125
Equipo de computación		450	450
		<u>2.065</u>	<u>202.575</u>
Otros Activos			
Gastos de Organización		9.784	146.370
Otros activos diferidos		1.517	1.518
		<u>11.301</u>	<u>147.888</u>
Total activos		<u>1.870.055</u>	<u>1.419.231</u>
Pasivo Corriente			
Obligaciones Bancarias	8	643.689	0
Proveedores		36.720	24.249
Cuentas por pagar	9	811.869	636.443
Provisiones		9.135	560
Prestamos socios	10	386.642	413.436
		<u>1.868.055</u>	<u>1.074.688</u>


Lcdo. José Fernando Rosero Durán
Gerente General
Lcda. Patricia Villamar
Contadora GeneralVer políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

Pasivo Largo Plazo			
Obligaciones Bancarias		0	343.877
Total pasivos		1.868.055	1.418.565
Patrimonio neto			
Capital suscrito	11	2.000	2.000
Pérdida del Ejercicio		0	-1.334
Total patrimonio		2.000	666
Total pasivos + patrimonio		1.870.055	1.419.231

INMOBILIARIA EL DEAN CIA. LTDA

ESTADO DE RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresados en U.S. dólares)

Años terminados en	Diciembre 31 - 2011	Diciembre 31 - 2010
Gastos:		
Servicios Básicos	0	788
Multas e intereses financieros	0	546
Otros	0	20
	0	1.334
Total Pérdida del Ejercicio	0	1.334

Ldo. José Fernando Rosero Durán
Gerente General

Lda. Patricia Villamar
Contadora General

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA EL DEAN
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 (Expresados en dólares)

	Capital suscrito	Resultado del ejercicio	Total
Saldo inicial al 1 de enero de 2010	2.000	0	2.000
Resultado del año	-	-1.333	-1.333
Saldo inicial al 31 de diciembre de 2010	2.000	-1.333	667
Reclasificación a costos de obra		1.333	
Saldo inicial al 31 de diciembre de 2011	2.000	0	2.000

Lcd. José Fernando Rosero Durán
Gerente General

Lcd. Patricia Villamar
Contadora General

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA EL DEAN CIA. LTDA
ESTADOS DE FLUJO DEL EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
(Expresados en dólares)

Años terminados en	Diciembre 31 - 2011
Flujos de efectivo por las actividades de operación:	
Efectivo recibido de clientes	191.264
Efectivo pagado por anticipos (proveedores, contratistas, varios)	-93.312
Efectivo pagado a socios	-46.794
Impuesto a la Renta pagado	7.495
Otros pagos por servicios y compras inventarios	-717.146
	<u>-658.493</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:	
Pagos por intereses préstamos bancarios (costos financieros)	-52.545
Ingresos por préstamos bancarios	650.000
	<u>597.455</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>597.455</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo	<u>-61.038</u>
Efectivo:	
Al inicio del año	<u>63.287</u>
Al final del año	<u>2.249</u>

Lcdo. José Fernando Rosero Durán
Gerente General

Lcda. Patricia Villamar
Contadora General

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA EL DEAN CIA. LTDA
ESTADOS DE FLUJO DEL EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
CONCILIACIONES DE LA GANANCIA NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO
PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresadas en dólares)

**AJUSTES PARA CONCILIAR LA GANANCIA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO
POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Provisiones por beneficios a empleados	8.575
Provisión impuesto a la renta	7.495
Amortización intangibles	-136.586

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:

(Disminución) cuentas por cobrar	-93.311
(Aumento) aumento cuentas inventarios y gastos acumulados por pagar	-445.829
(Aumento) anticipo impuesto a la renta	1.163

Efectivo neto provisto por las actividades de operación	-658.493
--	-----------------

Ldo. José Fernando Rosero Durán
Gerente General

Lda. Patricia Villamar
Contadora General

INMOBILIARIA EL DEAN CIA. LTDA

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad:**
INMOBILIARIA EL DEAN CIA. LTDA

- **RUC de la entidad:**
1791858107001

- **Domicilio de la entidad**
Av. 6 de Diciembre y la Niña Edif. Multicentro 6to Piso

- **Forma legal de la entidad**
Compañía Limitada

- **País de incorporación**
Ecuador

- **Descripción:**

Inmobiliaria El Dean Cía Ltda, el objeto social de la compañía es la construcción, reconstrucción, reparación y decoración de interiores de toda clase de obras civiles sean estas viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas, urbanizaciones conjuntos habitacionales, lotizaciones, oficinas, locales comerciales, centros comerciales

La Compañía ha desarrollado su único proyecto inmobiliario, el Conjunto Habitacional Prados del Dean que comprende la construcción de 36 casas ubicadas en Conocoto, el mismo que se encuentra en su etapa final y ha sido liquidado en el año 2012.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros se presenta a continuación

2.1. Período contable.

- Los Estados de Situación Financiera clasificados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los cuales incluyen los saldos contables al inicio y final del año 2011 y 2010
- Los Estados de Resultados por Función reflejan los movimientos acumulados entre el 01 de enero y 31 de diciembre de los años 2011 y 2010;
- Los Estados de Evolución del Patrimonio reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y 31 de diciembre de los años 2011 y 2010.
- Los Estados de Flujo de Efectivo Método Directo reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y 31 de diciembre del año 2011

2.2 Bases de preparación.

Los estados financieros de INMOBILIARIA EL DEAN CIA. LTDA. han sido preparados de

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA EL DEAN CIA. LTDA

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad emitidas en el Ecuador según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador

Pronunciamientos contables y su aplicación.

2.3. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.5. Efectivo.

La Compañía considera como efectivo y equivalente de efectivo los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo. En el Estado de Situación Financiera Clasificado.

2.6. Pagos anticipados.

Corresponden principalmente a seguros pagados por anticipado y otros anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Los seguros pagados por anticipados son amortizados mensualmente considerando el período para el cual generan beneficios económicos futuros.

2.7. Activos Fijos.

Se denomina activos fijos todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

2.8. Otros Activos

Los otros activos son intangibles que corresponden a: costos de organización, que se encuentran registrados al costo de adquisición, tienen una vida útil definida y se llevan al costo menos la amortización acumulada.

INMOBILIARIA EL DEAN CIA. LTDA

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Para que un bien sea catalogado como intangible debe cumplir con el carácter de identificable y se cuente con el control de generar beneficios económicos futuros por su uso, renta o venta.

2.9. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar, incluyen principalmente anticipos de clientes por compra de casas en un 98% y aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido, además, que un porcentaje importante de las compras realizadas son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

2.10. Provisiones.

El valor por provisiones que se incluyen en los Estados Financieros de Inmobiliaria El Dean corresponden principalmente a provisiones por Beneficios Sociales.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

2.11. Capital social.

Al 31 de diciembre del 2011, el capital social esta compuesto por dos mil participaciones sociales a un valor nominal de 1 dólar americano cada una. El mismo que se encuentra totalmente suscrito y pagado en numerario

2.12. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y 2010, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

3.1. Factores de riesgo.

La gerencia general es la responsable monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para la empresa, en base a una metodología de evaluación continua, la empresa administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

3.2. Riesgo financiero.

• Riesgo de inflación.

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando non

**Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.**

INMOBILIARIA EL DEAN CIA. LTDA

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

el no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

De acuerdo al Banco Central del Ecuador la inflación acumulada para cada año se detalla a continuación.

- a. Año 2011 5.41%.
- b. Año 2010 3.33%.
- c. Año 2009 4.31%.

3.3. Riesgo de tipo de cambio.

La Compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido a que tanto sus compras como sus ventas son en dólares de los estados unidos de América (moneda funcional).

3.4. Riesgo crediticio.

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, debido a que la recuperación de su cartera es alta, como consecuencia de que las Financieras son quienes se encargan de evaluar la capacidad de pago de sus clientes.

3.5. Riesgo de tasa de interés.

La Compañía no se ve expuesta a un riesgo bajo, debido a que las operaciones financieras han sido realizadas a una tasa de interés fija, la cual, exime a la Compañía de posibles pérdidas por variaciones en la tasa de interés.

3.6. Riesgo de sector constructor.

La empresa debe tener procedimientos para cumplir con sus obligaciones en caso de eventual escasez de materias primas y realización de pruebas correspondientes con otros productos.

NOTAS ESTADOS FINANCIEROS

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31 - 2011	Diciembre 31 - 2010
Caja	283	184
Bancos	1.966	63.102
	<u>2.249</u>	<u>63.286</u>

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA EL DEAN CIA. LTDA

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31 - 2011	Diciembre 31 - 2010
Anticipo a proveedores	22.689	8.187
Anticipo a contratistas	73	41.171
Anticipos varios	5.608	72.323
	28.370	121.681

6. PAGOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los pagos anticipados incluyen, los anticipos de impuesto a la renta de los años 2011 y 2010 respectivamente.

7. INVENTARIOS EN PROCESO

El costo de obras en proceso en la Compañía Inmobiliaria El Dean Cia. Ltda. corresponde principalmente al pago de materias primas, mano de obra y honorarios de terceros, transporte, combustibles, mantenimientos y reparaciones y demás costos relacionados a las actividades de la Compañía.

Las obras en proceso incluyen todos los costos incurridos en la construcción de las casas del Conjunto Habitacional Prados del Dean, así como sigue:

	Diciembre 31-2011	Diciembre 31-2010
COSTOS DIRECTOS		
Preliminares	36.293	15.736
Movimiento de tierras	55.022	20.894
Estructura bajo tierra	57.956	40.798
Estructuras sobre terreno	125.716	85.823
Encofrados	25.033	4.045
Acero de refuerzo	210.706	157.203
Mampostería	112.351	72.777
Enlucidos	65.330	32.919
Contrapisos	58.031	24.880
Revestimiento de pisos	49.903	34.784
Revestimiento de pared	20.673	11.964

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA EL DEAN CIA. LTDA

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Pintura	62.770	23.436
Carpintería	27.359	8.981
Puerta	63.543	32.573
Marcos	9.238	0
Cerraduras	2.964	2.964
Ventanería	38.416	24.667
Muebles incorporados	68.405	29.741
Instalaciones Hidrosanitarias	41.171	25.137
Instalaciones Eléctricas	35.752	13.860
Piezas sanitarias	21.890	17.991
Griferías y accesorios	4.752	2.342
Exteriores	63.063	2.924
Redes	98.218	39.159
Instalaciones de gas	6.084	3.128
Estudios	1.176	1.176
Terrenos en trámite legalización	200.510	0
	1.566.425	729.902

	Diciembre 31-2011	Diciembre 31-2010
COSTOS INDIRECTOS		
Gastos bancarios	978	378
Autoretenciones ISR	29	0
Honorarios profesionales	61.841	39.739
Multas e intereses fiscales	1.705	0
Promoción y ventas	35.239	30.994
Impuestos y contribuciones	3.166	1.103
Seguro	5.747	3.360
Gastos Legales	2.294	1.251
Comisión en Ventas	62.441	53.104
Amoblamiento casa modelo	3.978	3.978
Sala de ventas	421	429
Sueldos y salarios residente de obra	3.760	2.000
Aporte patronal	462	243
Beneficios Sociales	571	116
Intereses préstamo	63.926	11.931
Honorarios Administración Fideicomiso	3.740	0
Intereses IESS	119	0

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA EL DEAN CIA. LTDA

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Varios	3.184	342
	<u>253.551</u>	<u>148.968</u>

TOTAL OBRAS EN PROCESO	<u>1.819.976</u>	<u>878.870</u>
-------------------------------	-------------------------	-----------------------

8. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre de 2011 la Compañía mantiene un préstamo en el Banco del Pichincha cuyo monto original asciende a USD 650.000 a una tasa de interés del 9,74%, su vencimiento fue el 16 de abril del 2012.

9. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<u>Diciembre 31-2011</u>	<u>Diciembre 31-2010</u>
Anticipo clientes	797.620	606.356
Impuestos por pagar	11.749	4.254
Socios y terceros	<u>2.500</u>	<u>25.833</u>
	811.869	636.443

10. PRESTAMOS SOCIOS

Este valor corresponde a préstamos entregados por los socios para el emprendimiento de la construcción de las casas del Conjunto Habitacional Prados del Dean que se comercializaron.

11. CAPITAL.

Al 31 de diciembre de 2011, de 2010 está constituido por dos mil participaciones, a valor nominal de US\$1 cada una respectivamente.

12. SANCIONES.

- De la Superintendencia de Compañías del Ecuador:

No se han aplicado sanciones a INMOBILIARIA EL DEAN CIA. LTDA. a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 y 2010.

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA EL DEAN CIA. LTDA

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- **De otras Autoridades Administrativas:**

No se han aplicado sanciones significativas a INMOBILIARIA EL DEAN CIA. LTDA., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2011 y 2010.

13. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

A la fecha de emisión del presente informe (8 de Agosto del 2013), las casas que conforman el conjunto habitacional Prados del Dean se encuentran vendidas en su totalidad.