

INMOBILIARIA EL DEAN CIA. LTDA

**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS DEL 1
DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**
(expresado en U.S dólares americanos)

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios
INMOBILIARIA EL DEAN CIA. LTDA:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **INMOBILIARIA EL DEAN CIA. LTDA**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2012 comparativo año 2011 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio, flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de Inmobiliaria El Dean Cía. Ltda por los estados financieros

La Administración de Inmobiliaria El Dean Cía. Ltda, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración 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

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **INMOBILIARIA EL DEAN Cía. Ltda** al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Este informe se emite únicamente para información y uso por parte de los Directores de Inmobiliaria el Dean Cía. Ltda y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución No. 03.Q.ICI.002, y no debe ser usado para otro propósito.

Marzo 27, 2014


Maritza Idrovo A
RNAE 538

INMOBILIARIA EL DEAN CIA. LTDA**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>Diciembre</u> <u>31 - 2012</u>	<u>Diciembre</u> <u>31 - 2011</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	9.351	2.249
Documentos y cuentas por cobrar	5	423.841	28.370
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	6	18.508	6.094
Inventarios en Proceso		0	1.819.976
		<u>451.700</u>	<u>1.856.689</u>
Activos Fijos			
Terrenos		0	1.615
Equipo de computación		0	450
		<u>0</u>	<u>2.065</u>
Otros Activos			
Gastos de Organización		0	9.784
Otros activos diferidos		0	1.517
		<u>0</u>	<u>11.301</u>
Total activos		<u>451.700</u>	<u>1.870.055</u>
Pasivo Corriente			
Obligaciones Bancarias	7	210.218	643.689
Proveedores		1.950	36.720
Cuentas por pagar	8	9.613	821.004
Préstamos socios	9	232.738	366.642
		<u>454.519</u>	<u>1.868.055</u>
Total pasivos		<u>454.519</u>	<u>1.868.055</u>

Ver políticas de contabilidad significativas

Patrimonio neto

Capital suscrito	10	2.000	2.000
Pérdida del Ejercicio		(4.819)	0
Total patrimonio		(2.819)	2.000
Total pasivos + patrimonio		451.700	1.870.055



Ldo. José Fernando Rosero
Gerente General



Lda. Patricia Villamar
Contadora General

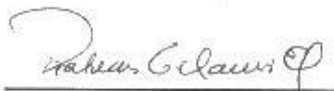
INMOBILIARIA EL DEAN CIA. LTDA

ESTADO DE RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresados en U.S. dólares)

Años terminados en	Diciembre 31 - 2012	Diciembre 31 - 2011
Ingresos:		
Operacionales	1.871.558	0
Otros ingresos	8.678	0
	<u>1.878.234</u>	<u>0</u>
Costos de Construcción:		
Costos Directos	1.492.324	0
Costos Indirectos	241.027	0
	<u>1.733.351</u>	<u>0</u>
Gastos:		
Promoción y ventas	71.378	0
Comisión ventas	62.441	0
Impuestos y contribuciones	10.104	0
Otros	5.779	0
	<u>149.702</u>	<u>0</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>(4.819)</u>	<u>0</u>


Lodo, José Fernando Rosero
Gerente General

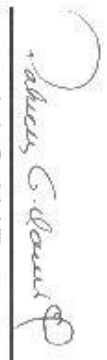

Loda, Patricia Villamar
Contadora General

Ver políticas de contabilidad significativas

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

	Capital suscrito	Resultado del ejercicio	Total
Saldo inicial al 31 de diciembre de 2010	2.000	(1.333)	667
Aporte socios	0	1.333	1.333
Saldo al 31 diciembre del 2011	2.000	0	2.000
Resultado del año 2012	0	(4.819)	(4.819)
Saldo al 31 diciembre del 2012	2.000	(4.819)	(2.819)


Lodo, José Fernando Rosero
Gerente General

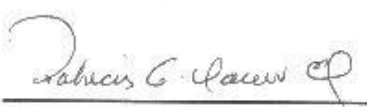

Loda, Patricia Villamar
Contadora General

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 - 2012	Diciembre 31 - 2011
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	1.488.857	191.264
Efectivo pagado por anticipos (proveedores, contratistas, varios)	-857.724	-93.312
Efectivo pagado a socios	-133.904	-46.794
Impuesto a la Renta pagado	5.828	7.495
Otros pagos por servicios y compras inventarios	-62.484	-717.146
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	440.573	-658.493
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Pagos por intereses préstamos bancarios (costos financieros)	-71.454	-52.545
Pagos por préstamos bancarios	-362.017	
Ingresos por préstamos bancarios		650.000
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	-433.471	597.455
(Disminución) aumento neto de efectivo	7.102	-61.038
Efectivo:		
Al inicio del año	2.249	83.287
Al final del año	9.351	2.249


Ldo. José Fernando Rosero
Gerente General


Lda. 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**

Pérdida del Ejercicio	-4.819	0
Provisiones por beneficios a empleados	9.613	8.575
Provisión impuesto a la renta	5.828	7.495
Amortización intangibles (Gastos Organización)	-11.301	-136.586

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:

(Aumento / Disminución) cuentas por cobrar	395.471	-93.311
(Aumento) aumento cuentas y gastos acumulados por pagar	44.517	-445.829
(Aumento) anticipo impuesto a la renta	1.264	1.163
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	440.573	-658.493


Lcdo. José Fernando Rosero
Gerente General


Lcda. Patricia Villamar
Contadora General

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)

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 terminadas y entregadas en su totalidad.

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 2012 y 2011, los cuales incluyen los saldos contables al inicio y final del año 2012 y 2011.
- Los Estados de Resultados por Función reflejan los movimientos acumulados entre el 01 de enero y 31 de diciembre de los años 2012 y 2011;
- Los Estados de Evolución del Patrimonio reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y 31 de diciembre de los años 2012 y 2011.
- Los Estados de Flujo de Efectivo Método Directo reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y 31 de diciembre del año 2012 y 2011.

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)

2.2. Bases de preparación.

Los estados financieros de INMOBILIARIA EL DEAN CIA. LTDA, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera 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.

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)

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 y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable o su costo amortizado, además, que un porcentaje importante de las compras realizadas son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Las cuentas por pagar incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio. Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

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 2012, 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 2012 y 2011, 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.

**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)

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 con 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 2012	4,16%
b.	Año 2011	5,41%.
c.	Año 2010	3,33%.
d.	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.

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)

NOTAS ESTADOS FINANCIEROS

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31 – 2012	Diciembre 31 – 2011
Caja	4.113	283
Bancos	5.238	1.966
	<u>9.351</u>	<u>2.249</u>

5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Los documentos y cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2012 incluye valores pendientes de cobro a clientes por la venta de las casas.

6. PAGOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los pagos anticipados incluyen, los anticipos de impuesto a la renta de los años 2012 y 2011 y otros anticipos.

7. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre de 2012 la Compañía mantiene un préstamos en el Banco del Pichincha cuyo monto original asciende a USD 210.218 a una tasa de interés del 9,74%, su vencimiento fue el 16 de abril del 2012, el mismo que fue renovado para un año adicional, sin embargo el préstamo fue cancelado en su totalidad en enero del 2013.

8. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31-2012	Diciembre 31-2011
Anticipo clientes	1.000	797.620
Impuestos por pagar	6.613	11.749
Provisiones		9.135
Terceros	2.000	2.500
	<u>9.613</u>	<u>821.004</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)

9. PRESTAMOS SOCIOS

Este valor corresponde a aportaciones de los socios para el emprendimiento de la construcción de las casas que se comercializaron.

10. CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2012, de 2011 está constituido por dos mil participaciones, a valor nominal de US\$1 cada una respectivamente.

11. 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 2012 y 2011.

• **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 2012 y 2011.

12. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

A la fecha de emisión del presente informe (27 de Marzo del 2014), las casas que conforman el conjunto Prados del Dean se encuentran vendidas y entregadas en su totalidad.

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