

**MIRAVALLE ALTA CONSTRUCTORES
MIRAVALLCO CÍA. LTDA.**

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

MIRAVALLE ALTA CONSTRUCTORES MIRAVALLCO CÍA. LTDA.

DICTAMEN Y ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE
DICIEMBRE DE 2010.

Contenido	Página
Dictamen de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	5
Estado de resultados	6
Estado de evolución de patrimonio	7
Estado de flujo de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios de:

MIRAVALLE ALTA CONSTRUCTORES MIRAVALLCO CÍA. LTDA.

Cuenca, marzo 12 del 2012

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados de situación financiera adjuntos de **MIRAVALLE ALTA CONSTRUCTORES MIRAVALLCO Cía. Ltda.**, al 31 de diciembre del 2010, el correspondiente estado de resultado, de evolución del patrimonio de socios y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

Responsabilidad de la Administración de la Empresa por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es la responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación significativas, sean estas causadas por fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Norma Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de desviación material.
4. Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre las cantidades y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones de los riesgos, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la

finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la empresa. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en conjunto.

5. Consideramos que la evidencia que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para expresar una opinión.

Aclaración del alcance previa al dictamen

6. Esta es la primera auditoría independiente practicada a los estados financieros, por lo que los saldos iniciales al 1 de enero del 2010 de las cuentas que conforman el estado de situación financiera ha sido objeto de examen. Sin embargo, procedimos a revisar los saldos iniciales aplicando procedimientos alternativos, lo cual nos permitió satisfacernos respecto a la razonabilidad de dichos saldos, excepto por lo mencionado en el párrafo 7.
7. En el año 2009, la compañía compra un terreno de 2,3 hectáreas ubicado en San Pedro del Cebollar cuya escritura de compra-venta fue inscrita en el Registro de la Propiedad con el número 7380 el 9 de Junio del 2009 y cuyo registro en libros fue de US \$ 610.524, sin embargo por esta compra la compañía según registros contables canceló la cantidad de US \$ 300.000. Por otra parte existe un estudio técnico de un perito sobre este cuerpo de terreno realizado en el año 2011, cuyo estudio indica que el valor comercial es de US \$ 374.000.
8. De lo anotado anteriormente, se determina que el activo y el patrimonio de la compañía se encuentren sobrevalorados en US \$ 236.524, respectivamente, de acuerdo con el estudio técnico de valuación del terreno.

Opinión

9. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los hechos mencionados en el párrafo 8, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **MIRAVALLE ALTA CONSTRUCTORES MIRAVALLCO Cía. Ltda.**, al 31 de diciembre de 2010, así como el resultado de sus operaciones, sus cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Aspectos relevantes

10. **Negocio en marcha:** hacemos relación a la nota J en los estados financieros, por cuanto **MIRAVALLE ALTA CONSTRUCTORES MIRAVALLCO Cía. Ltda.**, no ha realizado ventas desde la fecha de su constitución (julio del 2008 hasta la fecha), dando como resultado pérdidas en los años 2008, 2009 y 2010. Además existía una limitación para la obtención de los permisos de construcción en la Ilustre Municipalidad de Cuenca. Luego de superado este impase, desde el 23 septiembre del 2011, se cuenta ya con estos permisos que posibilitarán en corto plazo la venta de las viviendas que construyó la compañía.

11. Existe una impugnación de parte de los anteriores dueños del cuerpo de terreno de 2,3 hectáreas ubicado en San Pedro del Cebollar cuyo valor en libros es de US \$ 610.524, aduciendo que el precio de venta fue inferior al valor de mercado.

Implementación de NIIF's:

12. Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre 20 de 2008, el organismo de control dispuso un cronograma para la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's. Según Resolución No. SC.Q.ICL.CPAIFRS.11.01 del 12 de enero del 2011, se considera como PYMES a las personas jurídicas que cumplan 3 condiciones al 31 de diciembre del 2010: Activos totales inferiores a US \$ 4.000.000,00; ventas brutas anuales inferiores a US \$ 5.000.000,00 y que labore un promedio anual ponderado inferior a 200 empleados. Consecuentemente **MIRAVALLE ALTA CONSTRUCTORES MIRAVALLCO Cía. Ltda.**, al cumplir las tres condiciones debe aplicar estas normas a partir del 1 de enero del 2012, tomando como período de transición el año 2011 en el cual debe elaborar un cronograma de implementación y las conciliaciones requeridas, debiendo observar la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF's para PYMES).

Informe de cumplimiento de obligaciones tributarias

13. De acuerdo con disposiciones emitidas por el Servicio de Rentas Internas, el informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de **MIRAVALLE ALTA CONSTRUCTORES MIRAVALLCO Cía. Ltda.**, debió presentarse hasta el 31 de julio de 2011, debido a que fuimos contratados como sus auditores externos posteriores a esta fecha este informe no fue presentado dentro de los plazos establecidos por la Administración Tributaria. Por separado, emitiremos dicho informe conjuntamente con los anexos exigidos por el S.R.I.;



AUDITORES DEL AUSTRO CIA. LTDA.

consecuentemente las diversas obligaciones y declaraciones tributarias, podrían tener modificación al concluir la elaboración de tales anexos.

Auditor del Austro Austroaudi Cía. Ltda.

RNAE - No. 525

Hernán Urgilés Heredia
Gerente General
Registro CPA. No. 26.077

Juan Guillen Alvarado
Socio Encargado
Registro CPA. No. 30.716

Nota: Este dictamen se debe leer en conjunto con los estados financieros y sus notas explicativas.

MIRAVALLE ALTA CONSTRUCTORES MIRAVALLCO CIA. LTDA.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
EN US \$ DÓLARES

	Notas	
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo	B	656
Inventarios	C	<u>1.019.930</u>
Total activos corrientes		1.020.586
BIENES	D	
Muebles y enseres		512
Menos depreciación acumulada		<u>47</u>
Bienes e instalaciones, neto		465
OTROS ACTIVOS	E	<u>545</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>1.021.596</u></u>
PASIVOS		
PASIVOS CORRIENTES		
Cuentas por pagar		339
Impuestos por pagar		23
Prestamos de socios	F	<u>722.449</u>
Total pasivos corrientes		722.811
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		
Capital social	G	1.000
Reserva por valuación		310.524
Pérdidas ejercicios anteriores		(10.175)
Pérdida del ejercicio		<u>(2.564)</u>
		298.785
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		<u><u>1.021.596</u></u>

Lorena Jaramillo L.
Sra. Lorena Jaramillo
Gerente General

DIPALDO
Y
DUARTE
C.P.A Ana Paltin
Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

MIRAVALLE ALTA CONSTRUCTORES MIRAVALLCO.

**ESTADO DE RESULTADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
EN US \$ DÓLARES**

	Notas	
INGRESOS		
Ventas netas	H	0
Total		<u>0</u>
GASTOS DE OPERACIÓN		
Honorarios profesionales		(1.232)
Arriendos		(394)
Retenciones asumidas		(25)
Aporte Superintendencia de Compañías		(833)
Depreciación muebles y enseres		<u>(-47)</u>
Total		(2.531)
PERDIDA DE OPERACIONES		(2.531)
OTROS INGRESOS (GASTOS)		
Servicios bancarios		(30)
Multas		(3)
Otros ingresos		<u>0</u>
Total		(33)
PERDIDA DEL EJERCICIO		<u><u>(2.564)</u></u>

Lorena Jaramillo L.
Sra. Lorena Jaramillo
Gerente General

Ana Paltin
C.P.A Ana Paltin
Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

MIRAVALLE ALTA CONSTRUCTORES MIRAVALLCO.

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
EN US \$ DÓLARES**

	Capital social	Reserva avaluó de activos	Pérdida ejercicios anteriores	Pérdida del ejercicio	Total del Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre del 2009	1.000	260.524	(4.206)	(5.969)	251.349
Traspaso a pérdidas acumuladas			(5.969)	5.969	0
Reclasificación		50.000			50.000
Pérdida del ejercicio				(2.564)	(2.564)
Saldos al 31 de diciembre del 2010	1.000	310.524	(10.175)	(2.564)	298.785

Lorena Jaramillo L.
Sra. Lorena Jaramillo
Gerente General

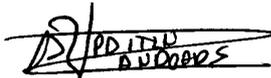
Ana Paltin
C.P.A Ana Paltin
Contadora General

MIRAVALLE ALTA CONSTRUCTORES MIRAVALLCO.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
EN US \$ DOLARES**

	Notas	
Flujos de efectivo en actividades de operación		
Pérdida neta		(2.564)
Ajustes por:		
Depreciaciones	D	47
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo		
Incremento de inventarios		(15.937)
Incremento de otros activos		(364)
Incremento de préstamos de socios		8.528
Disminución de impuestos por pagar		(64)
Efectivo neto proveniente de actividades operativas		<u>(10.354)</u>
Flujos de efectivo en actividades de inversión		
Compra de activos fijos	D	(512)
Efectivo neto usado en actividades de inversión		<u>(512)</u>
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes		(10.866)
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año		11.522
Efectivo y sus equivalentes al final del año	B	<u><u>656</u></u>

Lorena Jaramillo L.
Sra. Lorena Jaramillo
Gerente General


C.P.A Ana Paltin
Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

MIRAVALLE ALTA CONSTRUCTORES MIRAVALLCO.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010.

(Expresadas en USD Dólares)

A. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Miravalle Alta Constructores Miravallco Cía. Ltda..- (La Compañía) fue constituida en Cuenca el 8 de julio del 2008, su actividad principal es la compra, venta y construcción de inmuebles: viviendas, departamentos, villas, parqueaderos, locales comerciales, entre otros.

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

Bases de presentación.- Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NEC's, disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación, y normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por Superintendencia de Compañías.

Los estados financieros se encuentran expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$) moneda adoptada por la República del Ecuador.

Efectivo.- Incluye los valores de caja y los depositados en entidades financieras en cuentas corrientes.

Valuación de inventarios.- Al costo de adquisición mas los costos incurridos en la construcción que no exceden el valor de mercado.

Valuación de muebles y enseres.- Están registrados al costo y son depreciados de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Muebles y enseres	10%

Reconocimiento de costos y gastos.- Los costos y gastos son registrados por el método del devengado, es decir, conforme suceden las transacciones económicas no obstante sus pagos se realicen en una fecha posterior.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional.- El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, causó los siguientes porcentajes de inflación en los últimos tres años:

<u>Años</u>	<u>Inflación</u> <u>(%)</u>
2008	8,83
2009	4,31
2010	3,33

B. EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2010, corresponde US \$ 656, manejados en una cuenta corriente del Banco del Pacifico.

C. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

Casas en construcción	(1)	401.872
Terreno	(2)	618.058
		1.019.930

- (1) Comprende siete viviendas en construcción ubicada en la calle de Retorno, Parroquia Baños sector de Misicata.

El 25 de noviembre del 2009, luego de una inspección realizada por funcionarios de la Ilustre Municipalidad de Cuenca mediante trámite No. 253 señalan lo siguiente: "Luego de la inspección realizada en el sitio para la obtención del permiso de construcción, se pudo constatar que la misma se ejecuta sin contar con dicho permiso. El proyecto comprende 7 viviendas de las cuales la vivienda no. 1 en la planta alta no respeta la planificación aprobada (área 74,76 m2), ocupa además el retiro lateral, por lo que se encuentra afectada un área de 29,58 m2 (planta alta).

Sin embargo mediante oficio No. DCM-3669-2011 remitida por el Director de Control Municipal con fecha 22 de septiembre de 2011, indica que luego de la inspección realizada es criterio de la Dirección de Control Municipal AUTORIZAR el respectivo adosamiento por lo tanto se continúe con la respectiva aprobación de la ampliación solicitada.

(2) Incluye US \$ 610.524 de un cuerpo de terreno de 2.3 hectáreas ubicadas en el sector San Pedro del Cebollar, por el cual existe una impugnación a la escritura de compra- venta de este terreno por parte de los anteriores dueños, aduciendo que el precio de venta fue inferior al valor de mercado. Esta situación se está tratando en los Tribunales de Justicia del Ecuador.

Por otra parte, existe un estudio de un perito sobre el terreno objeto de esta impugnación, cuyo estudio determina que el terreno tiene un valor de US \$ 374.000.

D. BIENES

Los movimientos de los bienes fueron como sigue:

Saldos netos al inicio del año	0
Adquisiciones	512
Depreciación acumulada	-47
Saldos netos al fin de año	<u>465</u>

E. OTROS ACTIVOS

Un resumen del rubro otros activos es como sigue:

Anticipo impuesto a la renta	181
Garantías entregadas	288
Varios	76
Saldos netos al fin de año	<u>545</u>

F. PRESTAMOS DE SOCIOS

A Diciembre del 2010, corresponden a desembolsos realizados por los socios para cubrir obligaciones de la empresa.

G. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la compañía está constituido por 1.000 participaciones de US \$ 1,00 cada una, distribuidas así:

Socio	%	Valor
Wilson Altamirano Jara	50%	500
Iván Altamirano Jara	50%	500
Total	100%	1.000

H. VENTAS NETAS

Desde el mes de julio del 2008 hasta la presente fecha, la compañía no ha realizado ventas por lo tanto en el estado de resultados, la cuenta contable ventas registra cero.

I. DETERMINACIÓN TRIBUTARIA

Desde su constitución en julio 8 del 2008 hasta diciembre 20 del 2011, la Administración Tributaria no ha realizado determinación a la Compañía, consecuentemente no existen glosas pendientes de pago, ni contingencia fiscal que requiera ser provisionada.

J. NEGOCIO EN MARCHA

Como se había indicado en la nota A, la actividad principal de la compañía es la compra, venta y construcción de inmuebles. En tal virtud, la compañía inicia la construcción en el año 2008 de siete viviendas ubicadas en el sector de Misicata de la Parroquia Baños. En el mes de Noviembre del 2009 durante una inspección de rutina por parte de funcionarios de la Ilustre Municipalidad de Cuenca observan que no existe el permiso para la ampliación de la segunda planta de la vivienda No. 1. La compañía realiza los trámites pertinentes para solucionar dicha situación y con fecha septiembre del 2011, la Dirección de Control Municipal autoriza el adosamiento y que se continúe con el trámite para legalizar la ampliación ejecutada. Se entiende que en las próximas semanas se contará con los respectivos permisos municipales para iniciar las ventas de estas viviendas.

Esta es la causa principal para que la empresa hasta el momento no haya realizado ventas y registre pérdidas durante los años 2008, 2009 y 2010.

K. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.ICI.008 del Suplemento R.O. No. 565 de abril 26 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activos, pasivos contingentes y cuentas de orden.- Al 31 de diciembre del 2010, no existen.

Eventos posteriores.- Entre diciembre 31 del 2010 (fecha de cierre de los estados financieros) y marzo 12 del 2012 (fecha de conclusión de la auditoría), un evento importante a revelar es la autorización realizada el 22 de septiembre del 2011, por parte de la Dirección de Control Municipal quien autoriza el adosamiento de la parte alta de la vivienda No. 1 y que se continúe con el trámite de legalización de la ampliación ejecutada.

Siglas empleadas:

US\$ = Dólares de Estados Unidos de Norteamérica

NIIF'S= Normas Internacionales de Información Financiera

SRI = Servicio de Rentas Internas

NEC's= Normas Ecuatorianas de Contabilidad

DCM= Dirección de Control Municipal