

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

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010**

MIRAVALLE ALTA CONSTRUCTORES MIRAVALLCO CÍA. LTDA.

DICTAMEN Y ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE
DICIEMBRE DE 2011 y 2010.

Contenido	Página
Dictamen de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	4
Estado de resultados	5
Estado de evolución de patrimonio	6
Estado de flujo de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios de:
MIRAVALLE ALTA CONSTRUCTORES MIRAVALLCO CÍA. LTDA.

Cuenca, junio 07 de 2013

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados de situación financiera adjuntos de **MIRAVALLE ALTA CONSTRUCTORES MIRAVALLCO Cía. Ltda.**, que comprende el balance general al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de socios y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas.

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.

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.

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

4. 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, situación que fue regulada en el año 2011, pues la compañía registro el valor del bien de acuerdo al avalúo del perito disminuyendo el activo y el patrimonio en 236.524 dólares respectivamente.

Opinión

5. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los hechos mencionados en el párrafo 6, 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 del 2011 y 2010, así como el resultado de sus operaciones, sus cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Aspectos relevantes

6. **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, 2010 y 2011.
7. **Contingencia Legal:** 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. Con fecha 23 de marzo de 2013, la Primera Sala de lo Civil, Mercantil, Inquilinato y Materias Residuales de la Corte Provincial de Justicia del

Azuay, desecha el recurso de apelación planteado por el ex propietario. La administración de la Compañía considera que no van a existir nuevas situaciones judiciales derivadas de este proceso

Informe de cumplimiento de obligaciones tributarias

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

Auditores del Austro Austroaudi Cía. Ltda.

RNAE – No. 525



Hernán Urgilés Heredia
Gerente General

Registro CPA. No. 26.077

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

MIRAVALLE ALTA CONSTRUCTORES MIRAVALLCO CIA. LTDA.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
EN US\$ DÓLARES

	Notas	2011	2010
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo	B	1.628	656
Cuentas por Cobrar		20.577	20.577
Inventarios	C	768.592	999.353
Total activos corrientes		790.797	1.020.586
BIENES			
Muebles y enseres	D	512	512
Menos depreciación acumulada		-98	-47
Bienes e instalaciones, neto		414	465
OTROS ACTIVOS	E	545	545
TOTAL ACTIVOS		791.756	1.021.596
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar		339	339
Impuestos por pagar		98	23
Prestamos de socios	F	730.885	722.449
Total pasivos corrientes		731.322	722.811
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS			
Capital social	G	1.000	1.000
Reserva por valuación		74.000	310.524
Pérdidas ejercicios anteriores		-12.739	-10.175
Pérdida del ejercicio		-1827	-2.564
		60.434	298.785
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		791.756	1.021.596

Lorena Jaramillo L.
Sra. Lorena Jaramillo
Gerente General

D. Ana Paltín
C.P.A Ana Paltín
Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

MIRAVALLE ALTA CONSTRUCTORES MIRAVALLCO.

**ESTADO DE RESULTADO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
EN US\$ DÓLARES**

	Notas	<u>2011</u>	<u>2010</u>
INGRESOS			
Ventas netas	H	<u>0</u>	<u>0</u>
Total		0	0
GASTOS DE OPERACIÓN			
Honorarios profesionales		-560	-1.232
Arriendos		-430	-394
Retenciones asumidas		-1	-25
Aporte Superintendencia de Compañías		0	-833
Impuestos Municipales		-754	0
Depreciación muebles y enseres		<u>-51</u>	<u>-47</u>
Total		-1.796	-2.531
PERDIDA DE OPERACIONES		-1.796	-2.531
OTROS GASTOS			
Servicios bancarios		-31	-30
Multas		<u>0</u>	<u>-3</u>
Total		-31	-33
PERDIDA DEL EJERCICIO		<u>-1.827</u>	<u>-2.564</u>

Lorena Jaramillo L.
Sra. Lorena Jaramillo
Gerente General

[Firma]
C.P.A Ana Paltín
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 LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
 EN US\$ DÓLARES

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Avalúo de Activos</u>	<u>Pérdida Ejercicios Anteriores</u>	<u>Pérdida del Ejercicio</u>	<u>Total de Patrimonio</u>
<u>Saldos al 31 de diciembre del 2009</u>	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
<u>Saldos al 31 de diciembre del 2010</u>	<u>1.000</u>	<u>310.524</u>	<u>-10.175</u>	<u>-2.564</u>	<u>298.785</u>
Traspaso a pérdidas acumuladas			-2564	2564	0
Reclasificación					0
Pérdida del ejercicio				-1827	-1.827
Ajuste		-236.524			-236.524
<u>Saldos al 31 de diciembre del 2011</u>	<u>1.000</u>	<u>74.000</u>	<u>-12.739</u>	<u>-1.827</u>	<u>60.434</u>

Lorena Jaramillo L.
 Sra. Lorena Jaramillo
 Gerente General

[Firma]
 C.P.A Ana Paltín
 Contadora General

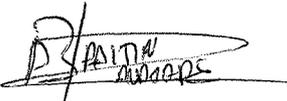
Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

MIRAVALLE ALTA CONSTRUCTORES MIRAVALLCO.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
 EN US\$ DÓLARES

	Notas	2011	2010
Flujos de efectivo en actividades de operación			
Pérdida neta		-1.827	-2.564
Ajustes por:			
Depreciaciones	D	51	47
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo			
Incremento de inventarios		-5.763	-15.937
Incremento de otros activos		0	-364
Incremento de préstamos de socios		8.436	8.528
Disminución de impuestos por pagar		75	-64
Efectivo neto proveniente de actividades operativas		<u>972</u>	<u>-10.354</u>
Flujos de efectivo en actividades de inversión			
Compra de activos fijos	D	0	-512
Efectivo neto usado en actividades de inversión		<u>0</u>	<u>-512</u>
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes		972	-10.866
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año		656	11.522
Efectivo y sus equivalentes al final del año	B	<u>1.628</u>	<u>656</u>

Lorena Jaramillo L.
 Sra. Lorena Jaramillo
 Gerente General


 C.P.A Ana Paltín
 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 2011.**

(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 cuatro años:

<u>Años</u>	<u>Inflación (%)</u>
2008	8,83
2009	4,31
2010	3,33
2011	5,41

B. EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, corresponde US\$ 1.628 y US\$ 656, manejados en una cuenta corriente del Banco del Pacifico.

C. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Casas en construcción (1)	387.058	401.872
Terrenos (2)	381.534	618.058
	<u>768.592</u>	<u>1.019.930</u>

- (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\$ 381.543 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.

En el mes de octubre del 2011 se procede a realizar un ajuste por US \$ 236.524 del cuerpo de terreno con el superávit.

D. BIENES

Los movimientos de los bienes fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldos Netos a Inicio de Año	512	0
Adquisiciones	0	512
Depreciación acumulada	-98	-47
Saldos Netos a Fin de Año	414	465

E. OTROS ACTIVOS

Un resumen del rubro otros activos es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Anticipo impuesto a la renta	181	181
Garantías entregadas	288	288
Varios	76	76
Saldos netos al fin de año	545	545

F. PRESTAMOS DE SOCIOS

A Diciembre del 2011, corresponden a desembolsos realizados por el Dr. Wilson Altamirano socio de la empresas en calidad de préstamo sin ningún tipo de interés 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:

<u>Socio</u>	<u>%</u>	<u>Valor</u>
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, 2010 y 2011.

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 2011, no existen.

Eventos posteriores.-Entre diciembre 31 de 2011 (fecha de cierre de los estados financieros) y junio 7 de 2013 (fecha de conclusión de la auditoría) no ha existido eventos importantes que revelar, que pudieran tener efecto sobre los estados financieros.

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
