AVILA CONSULTORES

10654

EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
27 OCT. 2011
OPERADOR 2
QUITO

INDICE:

- Informe de los Auditores Independientes
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Flujo de Caja
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Notas a los Estados Financieros

www.avilaconsultores-ec.com
consultores@avilaconsultores-ec.com

Av. República N° 700 y Av. Eloy Alfaro, Edif: María Victoria, 3er. piso, Of: 309,
Telf: (593-2) 2500 913 / 117, Cels: 095417350 Quito Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y DIRECTORES DE " EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A "

1. Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros: de Situación Financiera, De Resultados de Cambios en el patrimonio y De Flujos de Efectivo que se adjuntan de la compañía EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2008 y un resumen de las políticas contables significativas y notas explicativas.

2. Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros:

La Administración de EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad. 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, y que estén libres de errores materiales causados por fraude o error.

3. Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría. Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a 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 EDIFICIO VEGA HERMANOS S.A. 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.

4. Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales la posición financiera de la compañía EDIFICIO VEGA HERMANOS S.A. al 31 de diciembre del 2008, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía EDIFICIO VEGA HERMANOS S.A., en calidad de agente de retención y percepción, se emiten por separado.

Quito, 18 de Octubre de 2011

CONSULTORA FAUSTO ÁVILA ASOCIADOS CIA. LTDA.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
27 OCT. 2011
OPERADOR 2
QUITO

AUDITOR -SC-RNAE 338

AVILA CONSULTORES

www.avilaconsultores-ec.com
consultores@avilaconsultores-ec.com

Av. República N° 700 y Av. Eloy Alfaro, Edif: María Victoria, 3er. piso, Of: 309,
Telf: (593-2) 2500 913 / 117, Cels: 095417350 Quito Ecuador

EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

(EXPRESADO EN DOLARES ESTADOUNIDENSES)

	NOTAS	2008
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3	198.418,30
Cuentas por Cobrar	4	44.802,02
Impuestos Anticipados	5	12.773,24
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		**255.993,56**
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedad, Planta y Equipo, neto	6	1.646.541,77
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		1.646.541,77
ACTIVOS DIFERIDOS		
Otros Activos		27.000,00
TOTAL ACTIVOS DIFERIDOS		27.000,00
TOTAL ACTIVOS		**1.929.535,33**
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES		
Cuentas Por Pagar	7	37.041,12
Impuesto Renta Cia		4.855,62
Obligaciones con los Empleados	8	4.232,73
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		**46.129,47**
PASIVOS NO CORRIENTES		
Pasivos de Largo Plazo		27.000,00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTES		27.000,00
TOTAL PASIVOS		**73.129,47**
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	9	
Capital Pagado		6.000,00
Reserva Legal		1.812,14
Otras Reservas		1.809.515,78
Revalorizacion Patrimonial		-
Utilidades Ejercicios Anteriores		24.511,09
Utilidad del Ejercicio		14.566,85
TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		**1.856.405,86**
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		**1.929.535,33**

Sra. Inés Verónica Vega Tayupanta
GERENTE GENERAL

CPA: René Tayupanta Díaz
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS EXPLICATIVAS ANEXAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

(EXPRESADO EN DOLARES ESTADOUNIDENSES)

	NOTAS	2008
INGRESOS		**134.363,60**
Ventas	**10**	**134.363,60**
GASTOS Y OTROS INGRESOS OPERACIONALES:	**11**	
Gastos Administrativos		82.533,35
Otros Gastos Operativos		29.262,53
Otros Ingresos Operativos		6.000,00
TOTAL GASTOS Y OTROS INGRESOS		105.795,88
UTILIDAD OPERACIONAL		***28.567,72***
OTROS GASTOS		
Gastos Financieros	12	5.717,75
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE EMPLEADOS EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA		***22.849,97***
15% Participación de Empleados en la Utilidades		3.427,50
Amortización pérdida		-
25% Impuesto a la Renta		4.855,62
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		***14.566,86***

Sra. Vega Tayupanta Ines V.
GERENTE GENERAL

CPA: René Tayupanta Díaz
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS EXPLICATIVAS ANEXAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008
(EXPRESADO EN DOLARES ESTADOUNIDENSES)

A. FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	2008
Utilidad del Ejercicio	14.566,86
Ajustes por cargos que no representa efectivo:	
Depreciaciónes	3.186,28
Efectivo proveniente de actividades operativas antes del cambio en el capital de trabajo	**17.753,14**
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	
Aumento en Cuentas por cobrar a clientes No relacionados	(11.550,01)
Aumento en otras Cuentas por cobrar (impuestos Anticipados)	(10.645,06)
Aumento cuentas por pagar a Proveedores	10.756,15
Disminución en otras obligaciones por pagar	(5.450,98)
Flujo de Efectivo antes de Partida extraordinaria	**(16.889,90)**
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	**863,24**
B. FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÒN:	
Aumento de Propiedad Planta y Equipo	(27.705,00)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	**(27.705,00)**
C. ESTADO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Aumento y7o Disminución de Pasivos a Largo Plazo	-
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	(26.841,76)
Efectivo y sus equivalentes al inicio del período	225.260,06
Efectivo y sus equivalentes al final del período	**198.418,30**

Sra. Inés Verónica Vega Tayupanta
GERENTE GENERAL

CPA: René Tayupanta Díaz
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS EXPLICATIVAS ANEXAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

(EXPRESADO EN US DOLARES)

	CAPITAL PAGADO	RESERVA LEGAL	OTRAS RESERVAS	UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS	TOTAL
Saldos al 01 de enero de 2008	**6.000,00**	**1.812,14**	**1.796.013,07**	**24.511,09**	**1.828.336,30**
Movimiento año 2008					
Ajustes y Reclasificaciones			**13.502,71**		13.502,71
Utilidad Neta del Ejercicio				14.566,86	14.566,86
Apropiación para Reserva Legal				-	-
					-
Saldos a Diciembre 31/2008	**6.000,00**	**1.812,14**	**1.809.515,78**	**39.077,95**	**1.856.405,87**

Sra. Inés Verónica Vega Tayupanta
GERENTE GENERAL

CPA: René Tayupanta Díaz
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS EXPLICATIVAS ANEXAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINACIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

NOTA 1.- IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA

Operaciones y Entorno Económico

La compañía EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A. esta constituida y opera en el Ecuador desde el 4 de Marzo de 1970 Su domicilio es la ciudad de Quito, provincia de Pichincha del Cantón Quito;

El objeto Social y sus actividades relevantes son la compra, venta, edificación, arrendamientos, administración y organización de terrenos, edificios, casas, departamentos, locales y oficinas.

El sector Inmobiliario en los últimos años ha experimentado un fuerte crecimiento y se ha consolidado, en correspondencia al ciclo expansivo en la que está inmersa la economía ecuatoriana, medidas en las variables del crecimiento del PIB, intereses tendientes a la baja, y bonos para la vivienda que han permitido que los ciudadanos puedan acceder a la vivienda en propiedad. Por lo tanto estos factores han contribuido a que la construcción y el mercado inmobiliario sea uno de los motores de la reactivación de la economía ecuatoriana.

Las empresas inmobiliarias y de construcciones presentan problemas contables específicos, por la amplia diversificación de materiales y la dispersión geográfica, lo cual obliga que los registros para su control sean especializados

En la actualidad, el gobierno en turno ha asumido un fuerte compromiso público con el desarrollo del país y la distribución más igualitaria de la renta, tomando como eje fundamental la política tributaria con las reformas tendientes a mejorar los niveles de equidad, combatir la evasión tributaria, enfrentar el déficit de la balanza comercial, y la salida de capitales del país, entre las cuales se destacan el incremento de salida de divisas del 1% al 2%, la creación de impuesto a los

dividendos de los accionistas de las empresas por concepto de utilidades, un impuesto Mínimo a las empresas por el uso de la infraestructura pública y que corresponde al actual anticipo del Impuesto a la Renta, que se paga en los meses de julio y septiembre, el mismo que deja de ser reembolsable para todas las empresas que tributen por debajo de un determinado umbral, el incremento de los porcentajes de Impuestos a los consumos especiales, y la subida de aranceles de insumos seleccionados.

Estos factores inciden en la economía del Ecuador, lo cual se manifiesta en la alta calificación del riesgo país, y la reducción significativa de la inversión extranjera y restricciones en el acceso a las líneas internacionales de crédito,
lo que podría generar una afectación en las actividades económicas de las empresas del país.

NOTA 2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de presentación.- Los Estados Financieros adjuntos corresponden al periodo comprendido entre el 01 de Enero al 31 de Diciembre del año 2008, los mismos que están expresados en dólares norteamericanos. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento de su adopción.
Las políticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

Efectivo y Equivalentes de Efectivo.- Representa el efectivo disponible, los saldos en las cuentas bancarias que se aplican conciliaciones periódicas.

Ingresos y Ventas.- Los ingresos corresponden principalmente al canon de arrendamiento de inmuebles. Se registran en base a la emisión de facturas a clientes y a la entrega del bien o servicio comercializado por la Compañía.

Gastos.- Estos son reconocidos cuando las facturas de proveedores son registradas y pagadas y por el devengo de costos y gastos de producción.

Activos Fijos y Depreciación.- Los activos fijos son registradas al costo de adquisición, y se deprecian de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de: 20 años para edificios, 10 para maquinaria y equipo, muebles y enseres e instalaciones, 5 años para vehículos y 3 años para equipo de computación. Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a los resultados del año.

Activos Diferidos.- registra el valor de provisiones de jubilación a su costo histórico.

Cuentas por Cobrar.- Son valuadas a su valor nominal.

Valuación de Inventarios.- Serán valuados al costo promedio, los mismos que no excederán del valor de mercado, actualmente la empresa no tiene inventarios.

NOTA 3.- CAJA-BANCOS Y EQUIVALENTES

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	2008
Caja General	158.857,78
Banco Pichincha	39.560,52
Saldos en Balance	**198.418,30**

NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR

El resumen de éste rubro es el siguiente:

	2008
Clientes	6.000,00
Préstamos Empleados	1.250,00
Prestamos Accionistas	33.037,00
Otras cuentas por cobrar	4.515,02
Saldos en Balance	**44.802,02**

NOTA 5.-IMPUESTOS ANTICIPADOS

El siguiente es el detalle de éstas cuentas al cierre de año

	2008
Retenciones Impuestos Renta Cia	12.773,24
Saldos en Balance	**12.773,24**

NOTA 6.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

El siguiente es un resumen de Propiedad,Planta y Equipo componentes de este grupo:

	Costo	Depreciación Acumulada	Saldo Neto 2008
Edificios	1.652.461,10	(6.500,96)	1.645.960,14
Muebles y Enseres	19.463,31	(19.463,31)	-
Equipo de Oficina	2.456,95	(1.875,32)	581,63
Vehiculos	24.302,74	(24.302,74)	-
Otros Activos	16.691,11	(16.691,11)	-
Saldos en Balance	**1.698.684,10**	**(68.833,44)**	**1.646.541,77**

NOTA 7.- CUENTAS POR PAGAR

un resumen de esta cuenta es como sigue:

	2008
Proveedores locales	1925,9
IESS	111,41
IVA	187,99
Retenciones de Iva	241,1
Otras cuentas por Pagar	32749,72
Garantias Arriendos	1.825,00
Saldos en Balance	**37.041,12**

NOTA 8.- OBLIGACIONES CON LOS EMPLEADOS

Un resumen de las cuentas integrantes de este grupo son como sigue:

	2008
Utilidades Empleados	4.232,73
Saldos en Balance	**4.232,73**

NOTA 9.- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

El detalle de ésta cuenta es el siguiente:

	2008
Capital Pagado	6.000,00
Reserva Legal	1.812,14
Otras Reservas	1.809.515,78
Utilidades Ejercicios Anteriores	24.511,09
Utilidad Neta del Presente Ejercicio	14.566,85
Saldos en Balance	**1.856.405,86**

→ El capital esta compuesto de seis mil acciones de un dólar cada acción

NOTA 10.- VENTAS

Un resumen de las cuentas integrantes de este grupo corresponde a canon de arrendamientos y esta compuesta de:

	2008
Arriendos Edificio Amazonas	122.973,60
arriendo Edificio Inglaterra	11.390,00
Saldos en Balance	**134.363,60**

NOTA 11.- GASTOS Y OTROS INGRESOS OPERACIONALES

Esta compuestos por los siguientes renglones de balance:

		2008
GASTOS ADMINISTRATIVOS		**82.533,35**
Sueldos	32.780,00	
Beneficios Sociales	14.289,16	
De Representacion	18.000,00	
Servicios Profesionales	500,00	
Honorarios	6.050,00	
Cuotas y Contribuciones	1.914,12	
Servicios Bancarios	160,24	
Imprenta	134,00	
Utiles de Oficina	209,38	
Mantenimiento Vehiculos	1.154,59	
Depreciaciones	3.186,28	
Impuestos Minicipales	77,53	
Otros	4.078,05	
GASTOS DE PRODUCCION		**29.262,53**
Seguros Edificio	2.691,70	
Servicios Basicos	13.459,88	
Guardiania	6.690,00	
Mantenimiento	6.420,95	
OTROS INGRESOS OPERATIVOS		**6.000,00**
Otros	6.000,00	
Saldos en Balance		**105.795,88**

NOTA 12.- GASTOS FINANCIEROS

El detalle de los montos componentes de éste rubro es el siguiente:

	2008
Impuestos Municipales	5.717,57
Saldos en Balance	**5.717,57**

NOTA 13.- EVENTOS SUBSECUENTES

Desde la fecha de cierre de los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2008 hasta la fecha de emisión del presente informe 18 de octubre del 2011, no se han producido eventos que pudieran afectar significativamente las operaciones de la Compañía EDIFICIO VEGA HERMANOS S.A.