

Informe del Auditor Independiente

A los Accionistas de
Inmobiliaria Samaleón C.A.

Informe sobre los estados financieros

1. He auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Samaleón C.A. que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de evolución cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas. Estas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos y que planifique y realice la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye 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 la Compañía, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados 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 las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

RUC: 0915406482001
(PERSONA NATURAL NO OBLIGADA A LLEVAR CONTABILIDAD)
Dirección: Coop. Patria Nueva Mz. 355 N-38
Negocios y Consultas : 0989477673 Ofc: 2256816
Email: vallejo.javier.ecu@outlook.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

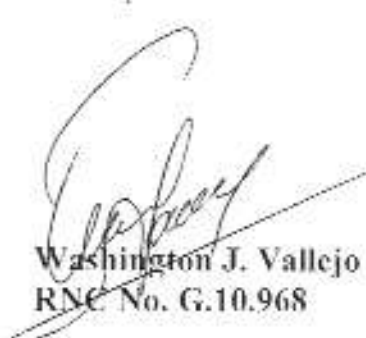
ENTERPRISE GLOBAL ®

AUSSENWIRTSCHAFTSPRUFER

De: CPA. Washington Javier Vallejo Quiñonez
SC-RNAE No. 2-635 / RNC No. - G.10.968
AUDITOR EXTERNO SC - AUDITOR INTERNO SEPS - SOCIO AUDITOR

Opinión

4. En mi opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Samaleón C.A al 31 de diciembre del 2009, y el resultado de sus operaciones, la evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

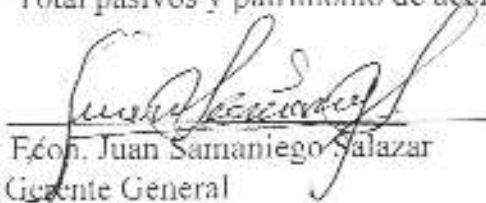
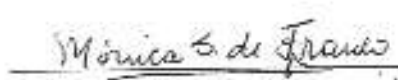


Washington J. Vallejo Q.
RNC No. G.10.968

SC - RNAE No. 2-635

18 de noviembre del 2014

Inmobiliaria Samaleón C.A.
Balance General
Al 31 de Diciembre del 2009

	2009 (US Dólares)
Activos	
Activos corrientes:	
Caja y bancos (Nota 3)	3,675
Cuentas por cobrar (Nota 4)	18,193
Total activos corrientes	21,865
Activos Fijos (Nota 5):	
Edificios	1,134,156
Equipos de Computación	26
Vehículos	15,053
Total al costo	
Depreciación acumulada	(114,469)
Total activos fijos, neto	1,034,766
Otros activos y cargos diferidos	143
Total activos	<u>1,056,774</u>
Pasivos y patrimonio de accionistas	
Pasivos corrientes:	
Obligaciones bancarias	932
Total pasivos corrientes	932
Pasivos a largo plazo	
Cuentas por pagar accionistas (Nota 6)	40,000
Total pasivos a largo plazo	40,000
Total Pasivos	<u>40,932</u>
Patrimonio de accionistas:	
Capital pagado (Nota 7)	20,000
Aporte para futuro aumento de Capital	944,343
Resultados Acumulados	51,499
Total patrimonio de accionistas	1,015,842
Total pasivos y patrimonio de accionistas	<u>1,056,774</u>
 Econ. Juan Samaniego Salazar Gerente General Ver notas adjuntas.	 Sra. Mónica Santos Álvarez Contadora General

Inmobiliaria Samaleón C.A.

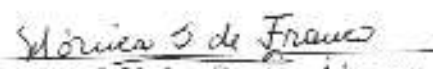
Estado de Resultados

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2009

	<u>2009</u> <i>(US Dólares)</i>
Ventas netas	113,249
Costo de ventas	-
Utilidad bruta	<u>113,249</u>
Gastos de operación:	
Administrativos <i>(Notas 8)</i>	<u>(92,228)</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	21,021
Participación de trabajadores	-
Impuesto a la renta <i>(Nota 9)</i>	<u>-</u>
Utilidad del ejercicio	<u>21,021</u>


Econ. Juan Samaniego Salazar
Gerente General

Ver notas adjuntas.


Sra. Mónica Santos Álvarez
Contadora General

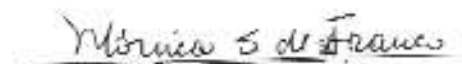
Inmobiliaria Samalcón C.A.

Estado de Evolución del Patrimonio

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2009

	Capital Pagado	Aporte para futuro Aumento de Capital	Resultados de acumulados	Total
	(US Dólares)			
Saldo al 31 de diciembre del 2008:	20,000	944,343	30,478	994,821
Utilidad neta, 2010	-	-	21,021	21,021
Saldo al 31 de diciembre del 2010	20,000	944,343	51,499	1,015,842


Fcm. Juan Samaniego Salazar
Gerente General
Ver notas adjuntas.


Sra. Mónica Santos Álvarez
Contadora General

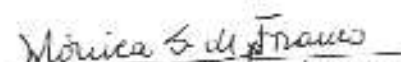
Inmobiliaria Samalcón C.A.

Estado de Flujo de Efectivo

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2009

	2009 (US Dólares)
Efectivo proveniente de actividades de operación:	
Recibido de clientes	(17,599)
Impuesto a la renta	1,683
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	(15,916)
Efectivo proveniente de actividades de inversión:	
Compra de activos fijos	15,053
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	15,053
Efectivo usado por actividades de financiación:	
Disminución (aumento) en préstamos a corto plazo	932
Acreedores Nacionales Comerciales y otras por pagar	1,622
Otras cuentas por pagar proveedores	(81)
Efectivo neto usado por actividades de financiación	2,473
Aumento neto en caja y bancos	1,610
Caja y bancos al principio del año	2,062
Caja y bancos al final del año	3,672
Conciliación de la utilidad Neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Utilidad Neta	21,021
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Depreciaciones y amortizaciones	(57,762)
Aumento en cuentas por pagar accionista	40,000
Impuestos, Neto	(7,955)
Pagos de servicios básicos	(10,134)
Otros gastos incurridos	(1,086)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	(15,916)


Econ. Juan Samaniego Salazar
Gerente General
Ver notas adjuntas.


Sra. Mónica Santos Álvarez
Contadora General

Inmobiliaria Samaleón C.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2009

1. Actividades

La Compañía fue constituida el 2 de agosto del 2002 en Ecuador y su actividad es la compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, es como sigue:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2009	4.3%
2008	8.8%
2007	3.3%

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos se presentan en U.S. dólares y son preparados de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador y Normas Ecuatorianas de Contabilidad, y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Dichas normas requieren que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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, los cuales podrían diferir de sus efectos finales.

En el Ecuador se encuentran vigentes las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, se recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) provean los lineamientos a seguirse como principio de contabilidad. De acuerdo con la Resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías publicada el 31 de diciembre del 2008, establece un cronograma para la adopción en el Ecuador de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En base a este cronograma la Compañía deberá adoptar estas Normas a partir del 1 de enero del 2010 y cumplir ciertos requisitos de información sobre el proceso de implementación de las NIIF establecido por la Superintendencia de Compañías.

Inmobiliaria Samalcón C.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (a continuación)

Bases de Presentación de los Estados Financieros (a continuación)

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (a continuación)
Con fecha 4 de septiembre del 2006, mediante R.O.No. 348, se publicó la Resolución No. 06.Q.ICI-004, que resuelve en su artículo 2, disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros a partir del 1 de enero de 2009.

La convergencia de los estados financieros a la normativa internacional (NIIF – Normas Internacionales de Información Financiera,) busca homologar los estados financieros de las Compañías con la normativa local.

En noviembre de 2008, la Superintendencia de Compañía emitió una resolución, que establece un cronograma de aplicación obligatoria para la presentación de los estados financieros bajo NIIF. En dicha resolución se establece que como parte del proceso de transición, las compañías que conforman el grupo que presenta estados financieros bajo NIIF a partir del 1 de enero de 2010, elaboraran obligatoriamente hasta marzo de 2009, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

- Un plan de Capacitación
- El respectivo plan de implementación
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa

Esta información deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente este facultado para tales efectos; o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

Adicionalmente, estas empresas elaboraran, para sus respectivos periodos de transición, lo siguiente:

- Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 01 de enero y al 31 de diciembre del periodo de transición.
- Conciliaciones del estado de resultados del 2009, bajo NEC al estado de resultado bajo NIIF.
- Conciliaciones del estado de resultados del 2009, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.

Inmobiliaria Samaleón C.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (a continuación)

Bases de Presentación de los Estados Financieros (a continuación)

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (a continuación)

- Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, previamente bajo NEC

Las Conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios (accionistas, proveedores, entidades de control, etc.) La comprensión de los ajustes significativos realizados en el balance y en el estado de resultado. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada periodo de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente este facultado para tales efectos, hasta el 30 de septiembre del 2009 y ratificada por la junta general de socio o accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

Los ajustes efectuados al término del periodo de transición, al 31 de diciembre del 2009, deberán contabilizarse el 01 de enero del 2010

Estos nuevos requerimientos pueden tener no solo consecuencia significativa en las cifras y contenido de los estados financieros de su empresa, sino también en la presentación de sus balances, en los conceptos y en los sistemas de contabilidad, en la preparación de su personal financiero y contable, entre otros.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la compañía preparó sus Estados Financieros sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) las cuales difieren en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Según Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009 la Superintendencia de Compañías a través de la resolución No. SC.DS.G.09.006 dicta el instructivo complementario para la implementación de los principios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, aplicable a todos los entes bajo su control, el cual señala lo siguiente:

Presentación de los estados y reportes financieros:

- Los estados y reportes financieros se prepararan, registraran y presentaran con sujeción a los principios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en la versión vigente, traducida oficialmente al idioma castellano por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB Por sus siglas en el idioma inglés)

Inmobiliaria Samalcón C.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (a continuación)

Bases de Presentación de los Estados Financieros (a continuación)

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (a continuación)

Presentación de los estados y reportes financieros:

- Siguiendo el cronograma de implementación para los años 2010, 2011, y 2012 fijado en la resolución No. 08.G.DSC.010, publicada en el registro oficial No. 498 (31-12-2008), (Art. 1)
- Todas las transacciones u operaciones económicas de las compañías serán contabilizadas bajo los principios contables vigentes, independientemente del tratamiento que sobre determinada transacción u operación establezca la legislación tributaria, lo que corresponderá solo para efectos impositivos (Art.2)
- Las Compañías y entes obligados a aplicar las NIIF, generarán sobre la misma base reportes contables financieros y reportes contables tributarios, cada uno con su respectiva información complementaria, que deberá sustentarse y revelarse mediante notas explicativas (Art.3)

Opciones para presentar los estados financieros (1er grupo de compañías) que aplicaran NIIF a partir del 01 de enero de 2010 (Art.5)

Opción 1: Presentación de estados financieros trimestrales y anuales de 2010 (Incluidas notas explicativas) comparativos con 2009, aplicando íntegramente las NIIF.

Opción 2: Presentación de estados financieros bajo normas locales NEC los primeros tres trimestres del 2010, y presentación de estados financieros anuales de 2010 (incluidas notas explicativas) comparativos con 2009 aplicando íntegramente las NIIF. A partir del 2011 deben presentar estados financieros comparativos con 2010, aplicando íntegramente las NIIF.

No obstante las alternativas de presentación de estados financiero la Superintendencia de Compañías en uso de sus facultades de vigilancia y control, efectuara la supervisión permanente para que se cumpla con lo estipulado en los artículos 2 y 3 de la Resolución No. 08.G.DSC.010, publicada en el Registro Oficial No. 498 (31-12-2008) Las NEC de la 15 y de la 18 a la 27, serán de cumplimiento obligatorio hasta el 31 de diciembre por los años 2009, 2010, y 2011 por las Compañías y ente mencionados en los numerales 1, 2 y 3 del artículo 1 de la Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 (31-12-2008)

Todas las disposiciones emitidas en resoluciones expedidas por la Superintendencia de Compañías, que se contrapongan a los principios contables vigentes, quedan derogadas.

Inmobiliaria Samalcón C.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

Activos Fijos

El costo es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

Edificios	5%
Equipos de Computación	33%
Vehículos	20%

Participación de Trabajadores

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de las utilidades antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados imponibles del periodo en que se devenga.

Impuesto a la Renta

La provisión para impuesto a la renta está constituida a la tasa del 25% sobre la base imponible determinada en la *Nota 9*. Este tributo es registrado con cargo a los resultados del periodo en que se devenga.

3. Caja y Bancos

Al 31 de diciembre del 2009, caja y bancos se constituyeron de la siguiente manera.

	2009 (US Dólares)
Caja	1,616
Bancos	2,056
	<u>3,672</u>

4. Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre las cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	2009 (US Dólares)
Clientes	16,574
Retenciones en la fuente	1,619
	<u>18,193</u>

Las cuentas por cobrar a clientes representan facturas por alquiler de bienes inmuebles con plazos de 30, 60 y 90 días respectivamente, no devengan intereses.

Retenciones en la fuente representan créditos tributarios no compensados de los años 2008 y 2007.

Inmobiliaria Samaleón C.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. Activos Fijos

Los movimientos de propiedades y equipos por los años terminados el 31 de diciembre del 2009 fueron como sigue:

	Edificios	Equipos De Computación	Vehículos (U.S. Dólares)	Total al Costo	Depreciación Acumulada	Total Neto
Saldo al 31 de diciembre del 2008	1,134,156	26	-	1,134,182	(56,768)	1,077,414
Adiciones	-	-	15,053	15,053	-	15,053
Gastos con cargo a resultados	-	-	-	-	(57,761)	(57,761)
Saldo al 31 de diciembre del 2009	1,134,156	26	15,053	1,149,233	(114,569)	1,034,664

6. Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre del 2009 las cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	2009 (U.S. Dólares)
Cuentas por pagar:	
Accionistas	40,000
	<u>40,000</u>

Al 31 de diciembre del 2009, las cuentas por pagar a accionistas representaban dividendos y préstamo sin fecha de vencimiento específico con interés del 6%.

7. Capital Pagado

Al 31 de diciembre del 2009, el capital pagado consiste de 20,000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1,00

8. Gastos Administrativos

Los gastos administrativos consistían de lo siguiente

	2009 (U.S. Dólares)
Depreciación	57,762
Suministros y materiales	4,640
Mantenimiento y reparaciones	7,399
Servicio de energía, agua y teléfono	10,134
Honorarios Profesionales	4,032
Otros	8,261
	<u>92,228</u>

Inmobiliaria Samaleón C.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Impuesto a la Renta

El 29 de diciembre del 2010, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes que podrían tener un impacto en la Compañía:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras, con plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

Hasta el 2009, los dividendos en efectivo que se declararon o se distribuyeron a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encontraban sujetos a retención alguna. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o jurisdicciones de menor imposición, están sujetos a la retención en la fuente del impuesto a la renta.

Inmobiliaria Samaleón C.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Impuesto a la Renta (continuación)

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2009</u> <i>(US Dólares)</i>
Utilidad antes de provisión de impuesto a la renta y participación de trabajadores	21,021
Participación trabajadores	<u>-</u>
Utilidad del Ejercicio	21,021
Gastos no deducibles	<u>624</u>
Utilidad Gravable	21,645
Tasa de Impuesto a la Renta	<u>25%</u>
Provisión de Impuesto a la renta	<u>5,411</u>

Al 31 de diciembre del 2009 la determinación del saldo de impuesto a la renta por pagar es como sigue:

	<u>2009</u> <i>(US Dólares)</i>
Provisión de Impuesto a la Renta	5,411
(-) Retención en la fuente	(1,619)
(-) Anticipo de Impuesto	<u>(5,482)</u>
Saldo a favor del contribuyente	<u>(1,690)</u>

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias. Por ende No existen glosas pendientes de pago como resultado de la falta de estas revisiones.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del código tributario, la facultad de la administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiere pronunciamiento previo caduca en tres años, contados desde la fecha de declaración en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo, en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieran declarado en todo o en parte y un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

Inmobiliaria Samalcón C.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

10. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de los estados financieros (18 de noviembre del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
