

Bancres Cia. Ltda.

Audidores & Consultores Independientes

Colón 602 y Boyacá
Email: bancres@hotmail.es
Telefax: 2-306234 - Telf.: 2-207873
Guayaquil - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Junta de Directores de
SURYUNI S.A.

Hemos auditado el balance general adjunto de **SURYUNI S.A.**, Al 31 de Diciembre del 2011 y los correspondientes estados de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado a esa fecha, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno adecuados para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas de contabilidad, y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo a las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustentan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas y prácticas contables utilizadas y de las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideremos 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 situación financiera de **SURYUNI S.A.**, al 31 de diciembre del 2011, y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Auditor & Consultores Zancosca Abdo

SC. RNAE 039
Abril 16, 2012

Ing. Carlos Bejar Morales
GERENTE

SURYUNI S.A.

BALANCE GENERAL

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en U.S. \$)

ACTIVOS

CORRIENTES:

NOTAS

Caja y Bancos	3	7.979,79
Documentos y Cuentas por Cobrar	4	10.332,00
Gastos anticipados	5	<u>175.532,54</u>
TOTAL		193.844,33

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS	6	2.286.149,35
------------------------------------	----------	---------------------

OTROS ACTIVOS		<u>180,00</u>
----------------------	--	----------------------

TOTAL ACTIVO		<u>2.480.173,68</u>
---------------------	--	----------------------------

PASIVOS Y PATRIMONIO

CORRIENTES:

Cuentas y documentos por pagar	7	451.888,95
Gastos acumulados	8	<u>5.289,85</u>
TOTAL		457.178,80

DEUDA LARGO PLAZO	9	1.885.351,90
--------------------------	----------	---------------------

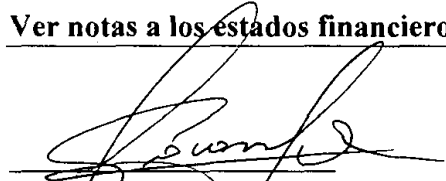
PATRIMONIO

Capital Suscrito	10	10.000,00
Reservas legal y facultativa		16.363,50
Otras reservas		97.138,72
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio		<u>14.140,76</u>
TOTAL		<u>137.642,98</u>

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>2.480.173,68</u>
-----------------------------------	--	----------------------------



Ver notas a los estados financieros


Eco. Efrén Coronel Argudo
GERENTE GENERAL


CPA. YOLANDA BAYOLIMA C.
CONTADOR

SURYUNI S.A.

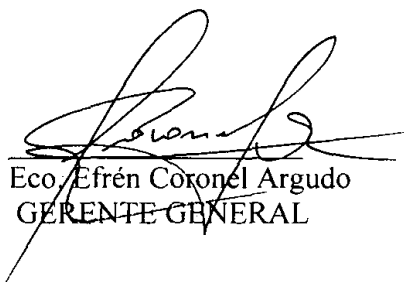
**ESTADO DE RESULTADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

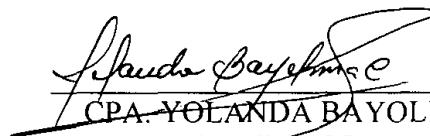
(Expresado en U.S. \$)

Ventas Netas	458.293,39
GASTOS OPERACIONALES:	
Administrativos	40.435,20
Ventas	72.256,13
Depreciación	<u>108.183,04</u>
	220.874,37
UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL	237.419,02
OTROS INGRESOS (GASTOS):	
Intereses Financieros	<u>202.153,40</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	35.265,62
Participación a trabajadores	5.289,85
Impuesto a la Renta, determinado por el anticipo mínimo	<u>12.299,83</u>
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE RESERVA LEGAL	17.675,94
Menos: Reserva Legal	<u>3.535,18</u>
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	<u>14.140,76</u>

Ver notas a los estados financieros




Efrén Coronel Argudo
GERENTE GENERAL


CPA. YOLANDA BAYOLIMA C.
CONTADOR

SURYUNI S.A.

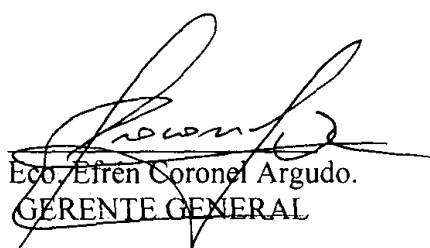
**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

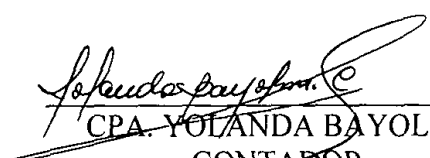
(Expresado en U.S. \$)

	<u>Capital Social</u>	<u>Otras Reservas</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultados Acumulados</u>
Saldo a Enero 1 del 2011	10.000,00	97.138,72	12.828,32	34.472,62
Apropiación reserva legal			1.767,59	(1.767,59)
Apropiación reserva facultativa			1.767,59	(1.767,59)
Dividendo				(34.472,62)
Utilidad del ejercicio, neto de impuesto a la renta				17.675,94
Saldo a Diciembre 31, 2011	<u>10.000,00</u>	<u>97.138,72</u>	<u>16.363,50</u>	<u>14.140,76</u>

Ver notas a los estados financieros




Efraín Coronel Argudo.
GERENTE GENERAL


CPA. YOLANDA BAYOLIMA C.
CONTADOR

SURYUNI S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresado en U.S. \$)

Flujo de Efectivo proveniente en actividades de Operación:

Utilidad del Ejercicio	14.140,76
Ajustes por:	
Depreciación	108.153,04
Apropiación Reserva Legal	3.535,18
Provisión impuesto a la renta y participación utilidades	17.589,68
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo	143.418,66

Cambios en activos y pasivos de operación:

Disminución en cuentas por cobrar	8.398,70
Disminución en gastos anticipados	14.025,59
Disminución en cuentas por pagar	(119.605,96)
Efectivo neto proveniente en Actividades Operativas:	<u>46.236,99</u>

Flujo de efectivo usado en Actividades de Inversión:

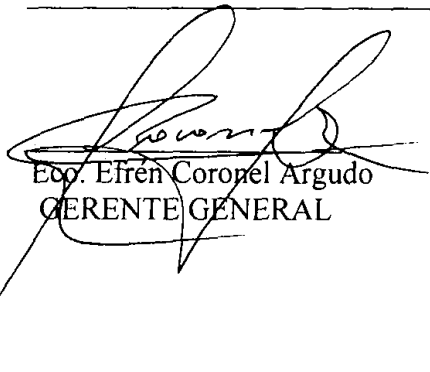
Aumento en Propiedades y Equipos,	(131.511,24)
-----------------------------------	--------------

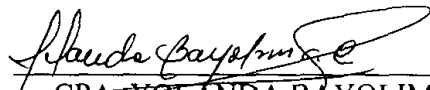
Flujo de efectivo proveniente de Actividades de Financiamiento

Préstamos relacionadas y terceros	86.717,35
Aumento(Disminución) en efectivo	1.443,10
Efectivo al principio del año	6.536,69
Efectivo al final del año	<u>7.979,79</u>



Ver notas a los estados financieros


Ego. Efrén Coronel Argudo
GERENTE GENERAL


CPA. YOLANDA BAYOLIMA C.
CONTADOR

SURYUNI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

POLITICAS SIGNIFICATIVAS

La Compañía fue constituida en el año 2004 de acuerdo con leyes de la República del Ecuador, con el nombre de **SURYUNI S.A.** y tiene como principal actividad la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles.

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACION

Las políticas contables de la compañía son las determinadas por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), siendo el Organismo Técnico de la Federación Nacional de Contadores con la participación de delegados de la Superintendencia de Compañías y del Servicio de Rentas Internas, quienes elaborarán las Normas de Contabilidad o sus reformas, las mismas que serán publicadas en el Registro Oficial.

Normas Internacionales de Información Financiera.- Por disposiciones legales de la Superintendencia de Compañías y de acuerdo con la Resolución No.08.G.DSC.010 de fecha Noviembre 20 de 2008 y publicada en el R.O. 498 de Diciembre 31,2008, se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", que a partir de los años 2010, 2011 y 2012 deben implementar las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. La compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012, siendo su año de transición el 2011, en la que deberá efectuar los ajustes al patrimonio a diciembre 31 del 2011 como producto de la aplicación por primera vez de las NIIF.

Propiedades y Equipos.- Son registradas al costo de adquisición. La depreciación es en línea recta de acuerdo con las tasas de depreciación según la Ley de Régimen Tributario Interno, que es la siguiente: Edificio 5% anual y muebles y enseres al 10% anual.

Reserva Legal.- La Ley de compañía establece que de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor de un 10%, destinado a formar un fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 50% del capital social, el mismo que puede ser capitalizado.

Impuesto a la Renta.- Participación de trabajadores e Impuesto a la Renta.- Están constituidos de acuerdo con disposiciones legales a las tasas del 15% para participación de trabajadores y 24% para impuesto a la renta. Estas provisiones son realizadas con cargo a resultados acumulados del año 2011

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio, el 0,2% de los costos y gastos deducibles, el 0,4% de los ingresos gravables y el 0,4% del total de activos menos las cuentas por cobrar clientes. La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo

SURYUNI S.A.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresado en U.S. \$)

2. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

Año terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
2010	3,33
2011	5,24

3. CAJA Y BANCOS

Fondo Fijo	1.500,00
Bancos	6.479,79
TOTAL	<u>7.979,79</u>

4. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Clientes	3.432,00
Accionista	6.900,00
TOTAL	<u>10.332,00</u>

5. GASTOS ANTICIPADOS

Retenciones en la fuente impuesto a la renta año 2011	24.908,17
Retenciones en la fuente impuesto a la renta años anteriores	15.617,68
Crédito fiscal del Impuesto al valor agregado	135.006,69
TOTAL	<u>175.532,54</u>

Retenciones en la fuente año 2011 constituye crédito fiscal para ser aplicado al impuesto causado determinado en la declaración del impuesto a la renta del año 2011.

6. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

Terrenos	425.668,00
Edificios	2.151.052,17
Muebles y Enseres	18.324,30
Total	2.595.044,47
(-) Depreciación	(308.895,12)
Neto	<u>2.286.149,35</u>

7. CUENTAS POR PAGAR

Proveedores	302.580,55
Dividendos accionistas	51.313,19
Obligaciones con el SRI.	3.695,38
Impuesto a la renta	12.299,83
Intereses	82.000,00
TOTAL	<u>451.888,95</u>



SURYUNI S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

8. GASTOS ACUMULADOS

Participación de trabajadores en utilidades

5.289,85

9. PASIVOS A LARGO PLAZO

Valores recibidos en calidad de préstamo de compañía relacionada para la construcción de un bien inmueble.

1.885.351,90

10. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito está constituido por 10.000 acciones con un valor nominal de U\$ 1,00 cada una.

14.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha del informe de los auditores independientes (Abril 16,2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

