

CPA. Marco Antonio Suriaga Sánchez
Auditor Externo
RNAE No. 2-520

Guayaquil, 28 de Mayo del 2010

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
Ciudad.-

RUC No. 0992360526001

Ref.: Expediente No. 116133

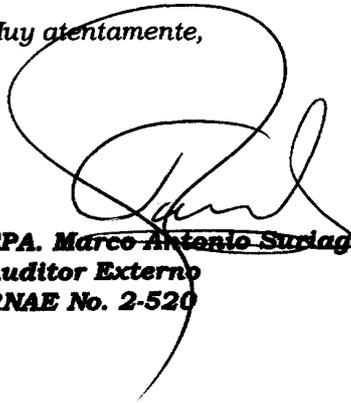
De mis consideraciones:

Adjunto a la presente sirvase encontrar lo siguiente:

- Informe de Auditoría Externa por el Ejercicio Económico 2009 de la Compañía INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA.

A la fina atención dispensada a la presente, me suscribo de Ud.

Muy atentamente,


CPA. Marco Antonio Suriaga Sánchez
Auditor Externo
RNAE No. 2-520



CPA Marco Antonio Suriaga Sánchez.
AUDITOR EXTERNO
RNAE 2-520

INMOECUA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

Dirección: Urbanización Mucho Lote Mz 2504 V17
Teléfonos: 042896-917 Celular: 094456336
Guayaquil-Ecuador

INMOECUA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

INDICE

Informe del auditor independiente

Balance general

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

ABREVIATURA UTILIZADA:

US\$	-	<i>Dólares Estadounidense</i>
La Compañía	-	<i>INMOECUA S.A.</i>
SIC Ecuador	-	<i>Superintendencia de Compañías del</i>
SRI	-	<i>Servicio de Rentas Internas</i>
NEC	-	<i>Normas Ecuatorianas de Contabilidad</i>
NIC	-	<i>Normas Internacionales de Contabilidad</i>
NIIF Financiera	-	<i>Normas Internacionales de Información</i>

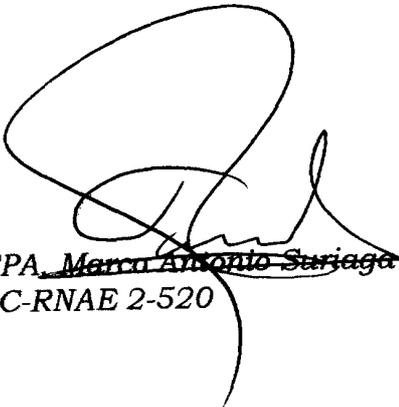
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

INMOECUA S.A.

1. He auditado el Balance General adjunto de la INMOECUA S.A. al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

2. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.

3. En mi opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOECUA S.A. Al 31 de diciembre del 2009, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.


CPA Marco Antonio Suriaga Sanchez.
SC-RNAE 2-520



INMOECUA S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 de Diciembre del 2009

<u>ACTIVOS</u>	NOTAS	2009	2008
<u>Activo Corriente</u>			
Caja - Bancos	2	103.121,18	77.274,24
Otras Cuentas por Cobrar	3	66.592,72	19.211,47
Inventarios	4	43.438,28	52.435,16
Pagos Anticipados	5	359.791,41	423.619,86
Otros Activos	6	5.240,25	5.422,13
Total Activo Corriente		578.183,84	577.962,86
Activo Fijo No Depreciable	7	128.508,00	128.508,00
Activo Fijo Depreciable	7	4.334.484,71	4.398.935,58
Total Activo Fijo		4.462.992,71	4.527.443,58
TOTAL ACTIVO		5.041.176,55	5.105.406,44

9

INMOECUA S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 de Diciembre del 2009

<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	NOTAS	2009	2008
<u>Pasivo Corriente</u>			
Cuentas por pagar	8	2.301,85	1.162,36
Provisiones por pagar	9	9.972,88	7.792,83
Otras Cuentas por pagar	10	199.679,63	199.679,63
Impuestos por pagar	11	13.827,41	12.602,25
TOTAL PASIVO CORRIENTE		225.781,77	221.237,07
<u>Pasivos a Largo Plazo</u>			
Cuentas por Pagar a L/P	12	4.776.275,78	4.861.275,78
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO		4.776.275,78	4.861.275,78
TOTAL PASIVO		5.002.057,55	5.082.512,85
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital Social	13	11.000,00	11.000,00
Reserva Legal		730,47	0,00
Utilidad no distribuida ej. ante.		6.574,22	0,00
Perdida acumulada ej. ante.		-467,52	-467,52
Utilidad del ejercicio		21.281,83	12.361,11
TOTAL PATRIMONIO		39.119,00	22.893,59
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		5.041.176,55	5.105.406,44

Ver Nota a los Estados
Financieros

INMOECUA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 de Diciembre del 2009

INGRESOS	2.009	2.008
HOSPEDAJE	\$ 898.557,64	755.966,60
CAFETERIA	\$ 234.740,72	222.507,18
OTROS INGRESOS	\$ 459,34	72,56
INGRESOS DE INTERES	56,16	-
TOTAL INGRESOS	\$ 1.133.813,86	978.546,34
COSTO DE VENTAS	\$ 853.388,82	699.473,57
<u>EGRESOS OPERACIONALES</u>		
GASTOS OPERACIONALES	259.143,21	266.711,66
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$ 21.281,83	12.361,11

CPA Marco Antonio Suriaga Sánchez
AUDITOR EXTERNO
RNAE 2-520

INMOECUA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
Al 31 de Diciembre del 2009
(Expresado en dólares)

	Capital	Reserva	Utilidad No	Perdida	Utilidad	
	Social	Legal	Distrib.	Acum	del	TOTAL
			Ej.Ant	Ejerc.Ant	Present	
					Ejerc.	
Saldos Al 31 de Enero del 2008	11.000,00	0,00	0,00	-467,52	12.361,11	22.893,59
Movimientos en cuentas Patrimon.		730,47	6.574,22	0,00	-12.361,11	-5.056,42
Utilidad del Presente Ejercicio					21.281,83	21.281,83
Saldos Al 31 de Diciembre del 2009	11.000,00	730,47	6.574,22	-467,52	21.281,83	39.119,00

Dirección: Urbanización Mucho Lote Mz 2504 V17
Teléfonos: 042896-917 Celular: 094456336
Guayaquil-Ecuador

INMOECUA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(EXPRESADO EN DOLARES)

	<u>2009</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Resultado (Perdida) Neta del Ejercicio	U. S. \$ 21.281,83
Depreciaciones	105.467,16
Ajustes Operacionales	-5.056,42
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
- Aumento en Cuentas por Cobrar	-47.381,25
- Disminucion en Inventarios	8.996,88
- Disminucion en Pagos Anticipados	63.828,45
- Disminucion en Otros Activos	181,88
- Aumento en Cuentas por Pagar	1.139,49
- Aumento en Provisiones	2.180,05
- Aumento en Impuestos por Pagar	1.225,16
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE OPERACION:	<u>151.863,23</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
- Aumento por adquisición de Activos Fijos	-41.016,29
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>-41.016,29</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
- Disminucion en Obligaciones a Largo Plazo	-85.000,00
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>-85.000,00</u>
Aumento (Disminucion) Neto del Efectivo	<u>25.846,94</u>
SALDO AL INICIO DEL AÑO	<u>77.274,24</u>
SALDO AL FIN DEL AÑO	103.121,18

INMOECUA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2009

NOTA 1 - OPERACIONES

La Compañía INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A. Se constituyo por escritura pública otorgada ante el Notario Undécimo del Cantón Guayaquil, el 8 de julio del 2004, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, mediante resolución No. 04.G.IJ.0003873 del 12 de Julio del 2004 en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas.

La actividad principal es la administración de hoteles, moteles, restaurantes, locales comerciales y similares; compraventa, corretaje, administración, arrendamiento, etc...

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros -

Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con las NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Las NEC emitidas por la Federación de Contadores del Ecuador, en un numero de 27 normas, son similares a sus correspondientes NIC de las cuales se derivan. Actualmente, las NIC están siendo reemplazadas gradualmente por las NIIF y establecerán a futuro la base de registro, preparación y presentación de los estados financieros de las sociedades a nivel mundial. Con base a tal cambio y coyuntura, la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. 4 publicada en el R.O. No. 348 de septiembre 4, 2006, dispuso que las NIIF sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir de enero 1 del año 2009. Posteriormente la Superintendencia de Compañías a pedido del Gobierno Nacional decide ampliar el plazo de aplicación de las NIIF por lo que mediante Resolución N° 08.G.DSC del 20 de noviembre del 2009 establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF por parte de las compañías sujetos a su control y vigilancia:

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES
(Continuación)**

1) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

2) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

3) Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad 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.

b) Efectivo y equivalente de efectivo -

Incluye el manejo del efectivo y depósitos en bancos locales.

c) Cuentas por cobrar -

El exigible lo conforman las cuentas: Otras cuentas por cobrar y Anticipos a Terceros.

Propiedades, planta y equipos

Se muestra al costo histórico, menos la depreciación acumulada.

El valor de las propiedades, planta y equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los

gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación se registra con cargo a los resultados del año, utilizando el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada del activo.

d) Reconocimiento de ingresos

La Compañía reconoce ingresos por Servicios de Hospedaje, Restaurant y Cafetería y los gastos se registran en el momento en que incurrir.

e) Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NEC, requieren que la Administración de la Institución efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de la Institución de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

NOTA 2 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Su saldo esta compuesto por los siguientes rubros:

CAJA-BANCOS		2009	2008
Caja Mayor	US\$	892,76	-
Caja Chica (Quito)		20.859,70	5.124,15
Caja Transitoria		2.000,00	1.089,31
Banco Bolivariano		46.665,43	69.965,48
Banco Pichincha		546,79	1.095,30
Banco Internacional		32.156,50	-
TOTAL	US\$	103.121,18	77.274,24

Los saldos de las cuentas corrientes fueron revisados contra Estados de Cuenta Bancaria determinándose el registro oportuno de las transacciones conciliando sus saldos de manera mensual y determinando la razonabilidad de sus saldos al cierre del ejercicio Auditado y sus valores se los viene manejando de manera adecuada

NOTA 3 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre se refiere a las siguientes partidas

OTRAS CUENTAS POR COBRAR		2009	2008
Anticipos a terceros	US\$	44.667,90	-
Otras Cuentas por cobrar		21.924,82	-
Anticipos a Proveedores		-	19.211,47
TOTAL	US\$	66.592,72	19.211,47

NOTA 4 - INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre del 2009 la Compañía mantuvo el siguiente movimiento:

INVENTARIOS	US\$	2009	2008
Inventarios		43.438,28	52.435,16
TOTAL	US\$	43.438,28	52.435,16

NOTA 5 - PAGOS ANTICIPADOS.- Al 31 de Diciembre se detalla a continuación:

PAGOS ANTICIPADOS		2009	2008
Anticipo de Impuesto a la renta	US\$	26.300,86	21.683,80
Iva Pagado		315.009,00	400.809,06
Crédito Tributario (i.renta) 2008		18.481,55	-
Importación en tramite		-	1.027,00
TOTAL	US\$	359.791,41	423.519,86

NOTA 6 - OTROS ACTIVOS.- Se constituyo así:

OTROS ACTIVOS		2009	2008
Seguros Colonial	US\$	5.240,25	5.422,13
TOTAL	US\$	5.240,25	5.422,13

R

NOTA 7 - ACTIVO FIJO.-

ACTIVO FIJO CONCEPTOS - DETALLES	SALDO INICIAL			SALDO FINAL 31/12/2009
	31/12/2008	ADICIONES	DEPRECIAC.	
NO DEPRECIABLES				
TERRENO	128.508,00			128.508,00
DEPRECIABLES				
MUEBLES Y ENSERES	557.830,39	39.375,86		597.206,25
EQUIPOS DE OFICINA MAQUINARIA, EQUIPOS Y HERRAMIENTAS	8.504,01	1.021,43		9.525,44
VEHICULOS	75.575,18			75.575,18
INSTALACIONES	22.321,43			22.321,43
EDIFICIO	54.409,76			54.409,76
EQUIPO DE COMUNICACIÓN	3.848.173,15			3.848.173,15
EQUIPO DE COMPUTACION	3.369,47			3.369,47
	1.764,59	619,00		2.383,59
ACTIVO FIJO AL COSTO	4.571.947,98	41.016,29		4.612.964,27
Menos Depreciación	-173.012,40	0,00	-105.467,16	-278.479,56
ACTIVO FIJO NETO:	4.398.935,58	41.016,29	-105.467,16	4.334.484,71

Los Muebles y Equipos están registrados al costo de adquisición más las revalorizaciones establecidas en el Sistema de Corrección Monetaria. Que al ser unificados se deprecian de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de los Activos.

Muebles y Enseres 10%
 Equipos de Comput. 33%
 Equipos de Oficina 10%
 Otros Activos Fijos 10%

NOTA 8 - CUENTAS POR PAGAR

CUENTAS POR PAGAR		2009	2008
Bienes y Servicios	US\$	2.301,85	1.162,36
TOTAL	US\$	2.301,85	1.162,36

NOTA 9 - PROVISIONES POR PAGAR.- Se muestra a continuación este movimiento:

PROVISIONES POR PAGAR		2009	2008
Decimo Tercer sueldo	US\$	2.204,56	2.182,50
Decimo Cuarto sueldo		5.946,63	1.738,14
Vacaciones		1.821,69	3.872,19
TOTAL	US\$	9.972,88	7.792,83

R.

NOTA 10 - OTRAS CUENTAS POR PAGAR.-

OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Accionista

Abraham Cobbeni Dabbah

TOTAL

	2009	2008
US\$	199.679,63	199.679,63
US\$	199.679,63	199.679,63

NOTA 11 - IMPUESTOS POR PAGAR.-

Al 31 de diciembre el movimiento fue el siguiente:

IMPUESTOS POR PAGAR

Retención en la Fuente

Impuesto al valor agregado

Retención del IVA

TOTAL

	2009	2008
US\$	649,79	806,29
	13.119,42	11.795,96
	58,20	-
US\$	13.827,41	12.602,25

NOTA 12 - CUENTAS POR PAGAR A L/P.-

CUENTAS POR PAGAR A L/P

MITECH INVESTMENTS LTD.

TOTAL

	2009	2008
US\$	4.776.275,78	4.861.275,78
US\$	4.776.275,78	4.861.275,78

NOTA 13 - CAPITAL SOCIAL.-

El capital de la Compañía al 31 de Diciembre del 2009 comprende 11.000 acciones ordinarias de valor nominal US\$ 1.00 cada acción. Determinando un Capital al 31 de Diciembre del 2009 de US\$ 11.000.

SITUACION FISCAL

A la fecha de emisión de los Estados Financieros y presentación del Informe de Auditoría Externa (Mayo del 2010), las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias. Los años 2006 al 2009 inclusive, se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

CONCILIACION TRIBUTARIA		AÑO 2009	AÑO 2008
UTILIDAD NETA	\$	21.281,83	12.361,11
15% TRABAJADORES		3.192,27	1.854,17
UTILIDAD IMPTO RENTA		18.089,56	10.506,94
(+) GTOS DEDUCIBLES EN EL PAIS			
GASTO NO DEDUCIBLES	\$	459,34	2.302,07
INTERESES Y MULTA		2.834,00	
TOTAL DEDUC. EN EL PAIS		3.293,34	2.302,07
BASE CALC. IMPTO RENTA		21.382,90	12.809,01
25% IMPTO RENTA		5.345,72	3.202,25
(-) 1ER ANTICIPO		13.150,43	10.841,90
(-) 2DO ANTICIPO		13.150,43	10.841,90
IMPUESTO RENTA		(20.955,14)	(18.481,55)
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS		12.743,83	7.304,69

RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año para formar la reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance por lo menos el 50% del capital social. La reserva legal no está disponible para la distribución de dividendos, pero puede capitalizarse o aplicarse para la absorción de pérdidas.

UTILIDAD DEL EJERCICIO.-

La Utilidad del Ejercicio, esta calculada partiendo de Utilidad Líquida del Ejercicio, antes de distribución de Impuestos (15% Participación Empleados, 25% Impuestos a la Renta y 10% Reserva Legal), para el año 2009 la Compañía presenta una Utilidad de \$ 21.281,83

CPA Marco Antonio Suriaga Sánchez
AUDITOR EXTERNO
RNAE 2-520

RECLASIFICACIONES

Al 31 de Diciembre del 2009, ciertos saldos incluidos en los estados financieros han sido reclasificados únicamente para propósitos de presentación de este informe.

EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión de los Estados Financieros y presentación del Informe de Auditoría Externa (Mayo del 2010) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

Dirección: Urbanización Mucho Lote Mz 2504 V17
Teléfonos: 042896-917 Celular: 094456336
Guayaquil-Ecuador

