

**INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A. INMOECUA**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

**INDICE**

Informe del auditor independiente



Balance general

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de Flujo de efectivo

Notas a los Estados Financieros

**OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Señores Accionistas de:

**INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A. INMOECUA**

He auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A. INMOECUA**. Al 31 de Diciembre del 2010 y el correspondiente Estado de Resultados, de Evolución del Patrimonio y de Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros en base a nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si 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 soporta 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. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los Estados Financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A. INMOECUA**. Al 31 de Diciembre del 2010, y los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

La opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias correspondientes al año terminado al 31 de Diciembre del 2010 de la Compañía **INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A. INMOECUA**, requeridos por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

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



**INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA**

**Balance General**

**al 31 de Diciembre del 2010**

**(expresado en dólares )**

<b><u>ACTIVO</u></b>	<b>NOTAS</b>	<b><u>2010</u></b>	<b><u>2.009</u></b>
<b><u>ACTIVO CORRIENTE</u></b>			
CAJA-BANCOS	2	170.830,71	103.121,18
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	3	36.422,32	0,00
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	4	5.021,60	66.592,72
INVENTARIOS	5	55.792,43	43.438,28
PAGOS ANTICIPADOS	6	286.247,56	359.791,41
OTROS ACTIVOS	7	<u>61.517,59</u>	<u>5.240,25</u>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b><u>615.832,21</u></b>	<b><u>578.183,84</u></b>
ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE	8	128.508,00	128.508,00
ACTIVO FIJO DEPRECIABLE	8	4.623.296,60	4.612.964,27
(-) DEPRECACION ACUMULADA		<u>-384.601,74</u>	<u>-278.479,56</u>
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>		<b><u>4.367.202,86</u></b>	<b><u>4.462.992,71</u></b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b><u>4.983.035,07</u></b>	<b><u>5.041.176,55</u></b>

**PASIVO Y PATRIMONIO**

**PASIVO CORRIENTE**

CUENTAS POR PAGAR	<b>9</b>	7.626,99	2.301,85
PROVISIONES POR PAGAR	<b>10</b>	12.487,70	9.972,88
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	<b>11</b>	199.679,63	199.679,63
PARTICIPACION DE TRABAJADORES	<b>12</b>	6.608,36	0,00
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	<b>13</b>	15.938,94	0,00
OBLIGACIONES POR PAGAR	<b>14</b>	23.373,29	<b>13.827,41</b>
<b>TOTA PASIVO CORRIENTE</b>		<b>265.714,91</b>	<b>225.781,77</b>

**PASIVO A LARGO PLAZO**

CUENTAS POR PAGAR A L/P	<b>15</b>	4.665.275,78	4.776.275,78
<b>TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO</b>		<b>4.665.275,78</b>	<b>4.776.275,78</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>4.930.990,69</b>	<b>5.002.057,55</b>

**PATRIMONIO**

CAPITAL SOCIAL	<b>16</b>	11.000,00	11.000,00
RESERVA LEGAL		4.155,69	730,47
UTILIDAD NO DISTRIBUIDA EJ. ANTERIORES		17.531,10	6.574,22
PERD. ACUMULADA EJ. ANTERIORES.		0,00	-467,52
UTILIDAD DEL EJERCICIO		19.357,59	21.281,83
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>52.044,38</b>	<b>39.119,00</b>
<b>TOTA PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>4.983.035,07</b>	<b>5.041.176,55</b>

**INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A. INMOECUA**

**ESTADO DE RESULTADOS**

**AL 31 de Diciembre del 2010**

<b>INGRESOS</b>	<b>2.010</b>	<b>2.009</b>
HOSPEDAJE	\$ 1.004.364,73	898.557,64
CAFETERIA	248.512,57	234.740,72
OTROS INGRESOS	2.036,44	459,34
INGRESOS DE INTERES	<u>158,55</u>	<u>56,16</u>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1.255.072,29</b>	<b>1.133.813,86</b>
 <b>COSTO DE VENTAS</b>	 827.810,74	 853.388,82
 <b><u>EGRESOS OPERACIONALES</u></b>		
GASTOS OPERACIONALES	<u>383.205,82</u>	<u>259.143,21</u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>44.055,73</b>	<b>21.281,83</b>

**INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA**  
**ESTADO DE EVOLUCION EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**al 31 de Diciembre del 2010**  
**(Expresado en dólares)**

	Capital	Reserva	Utilidad No Distrib.	Perdida		
				Acum	Ejerc. Ant	Utilidad del Presente Ejerc.
Social	Legal	Ej. Ant				TOTAL
<b>Saldos Al 31 de Diciembre del 2009</b>	<b>11.000,00</b>	<b>730,47</b>	<b>6.574,22</b>	<b>-467,52</b>	<b>21.281,83</b>	<b>39.119,00</b>
Movimientos en cuentas Patrimon.	3.425,22	10.956,88		467,52	-21.281,83	-6.432,21
Utilidad del Presente Ejercicio					19.357,59	19.357,59
<b>Saldos Al 31 de Diciembre del 2010</b>	<b>11.000,00</b>	<b>4.155,69</b>	<b>17.531,10</b>	<b>0,00</b>	<b>19.357,59</b>	<b>52.044,38</b>

**INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
al 31 de Diciembre del 2010  
(expresado en dólares)

**2010**

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:**

	U. S.
Resultado (Perdida) Neta del Ejercicio	\$ 19.357,59
Depreciaciones	106.122,18
Retiros y/o ajustes	1.587,97

**CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:**

- Aumento en Ctas. Y Doc. Por Cobrar No Relacionados	-36.422,32
- Aumento en Otras Cuentas por Cobrar	61.571,12
- Disminucion en Inventarios	-12.354,15
- Disminucion en Pagos Anticipados	139.755,07
- Disminucion en Otros Activos Corrientes	-122.488,56
- Aumento en Cuentas por Pagar	5.325,14
- Aumento en Provisiones	2.514,82
- Aumento en Otras Cuentas por Pagar	0,00
- Aumento en Participación de Trabajadores	6.608,36
- Aumento en Impuesto a la Renta por Pagar	15.938,94
- Aumento en Impuestos por Pagar	9.545,88
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>	<b>197.062,04</b>

**EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

- Aumento por adquisición de Activos Fijos	-11.920,30
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<b>-11.920,30</b>

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

- Disminucion en Obligaciones a Largo Plazo	-111.000,00
- Movimiento en Cuentas Patrimoniales	-6.432,21
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>-117.432,21</b>

<b>Aumento (Disminucion) Neto del Efectivo</b>	<b>67.709,53</b>
<b>SALDO AL INICIO DEL AÑO</b>	<b>103.121,18</b>
<b>SALDO AL FIN DEL AÑO</b>	<b>170.830,71</b>

**INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

**NOTA 1 - OPERACIONES**

La Compañía **INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A.INMOECUA** 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...

**PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O POLÍTICAS CONTABLES**

Las Compañías en el Ecuador están reguladas por distintos entes de control como lo son El Servicio de Rentas Internas y La Superintendencia de Compañías, y normadas contablemente por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador. Las disposiciones técnicas que emiten estas instituciones no coinciden en todos sus aspectos, las que hacen que tengan una primacía las Normas y Leyes emitidas por el Servicio de Rentas Internas y Superintendencia de Compañías, en ese orden; relegándose la aplicación de las políticas contables normadas por la Federación Nacional de Contadores. Este comportamiento origina desviaciones en la aplicación de las normas contables establecidas en el Ecuador, y desde 1999 las (NEC) principalmente en lo relacionado con determinados registros y contabilización como son las diferencias en cambio y gastos diferidos.

Las Normas exigieron que los registros contables se preparen en Dólares a partir del primero Abril del 2000, de acuerdo con los Principios Contables del Ecuador y las disposiciones emanadas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas, (SRI) que son utilizadas en la preparación de los estados financieros.

**ESTADOS FINANCIEROS EXPRESADOS EN DOLARES AMERICANOS**

Como es de conocimiento general y por efectos de la Inflación que sufrió el país al final del ejercicio de 1999 y que se concretó en el año 2000, el de acogerse como nueva valoración monetaria en el Ecuador, esto es el Dólar Norteamericano, los entes de control implementaron se adopte como Norma de Valoración la moneda del dólar Norteamericano,

En base a lo anteriormente expuesto la Compañía, se acogió a la mencionada Ley y también se sujeta al Reglamento de Facturación, y hoy en día a una nueva Ley Económica de Equidad Tributaria cuyas aplicaciones se detallan en algunos Estados Financieros Básicos como, el Estado de Evolución del Patrimonio, Flujo de efectivo y la correspondientes Notas así como la del Activo Fijo.

**Base de Presentación de los Estados Financieros:**

Los Estados Financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con los Principios de Contabilidad de General Aceptación en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC), los cuales requieren que la administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los Estados Financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado

**a) Efectivo y equivalente de efectivo -**

Incluye el manejo del efectivo y depósitos en bancos locales.

**b) 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.

**c) Reconocimiento de ingresos**

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

**d) 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:

<b>CAJA-BANCOS</b>		<b>2010</b>	<b>2009</b>
	US\$		
Caja Mayor		-	892,76
Caja Chica (Quito)		-	20.859,70
Caja Transitoria		-	2.000,00
Valores por Liquidar		1.321,72	-
Banco Bolivariano		15.904,62	46.665,43
Banco Bolivariano Nuevos Roles		29.308,86	-
Banco Pichincha		3.933,00	546,79
Banco Internacional		20.080,63	32.156,50
Banco Proamerica		100.281,88	-
<b>TOTAL</b>	<b>US\$</b>	<b>170.830,71</b>	<b>103.121,18</b>

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 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre se refiere a las siguientes partidas

		<b>2010</b>	<b>2009</b>
	US\$		
Clientes NO Relacionados		36.422,32	-
<b>TOTAL</b>		<b>36.422,32</b>	<b>-</b>

**NOTA 4 - OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre se refiere a las siguientes partidas

		<b>2010</b>	<b>2009</b>
Anticipos a terceros	US\$	-	44.667,90
Otras Cuentas por cobrar		-	21.924,82
Prestamos a Empleados		5.021,60	-
<b>TOTAL</b>		<b>5.021,60</b>	<b>66.592,72</b>

**NOTA 5 - INVENTARIOS**

Al 31 de Diciembre del 2010 la Compañía mantuvo el siguiente movimiento:

		<b>2010</b>	<b>2009</b>
Inventarios	US\$	47.455,36	43.438,28
Mercadería en Transito		8.337,07	-
<b>TOTAL</b>		<b>55.792,43</b>	<b>43.438,28</b>

**NOTA 6 - PAGOS ANTICIPADOS.- Al 31 de Diciembre se detalla a continuación:**

		<b>2010</b>	<b>2009</b>
Anticipo de Impuesto a la renta	US\$	-	26.300,86
Iva Pagado		220.036,34	315.009,00
Crédito Tributario (i.renta) 2008		-	18.481,55
1er Anticipo de Impuesto a la renta		13.329,85	-
2do. Anticipo de Impuesto a la renta		13.329,85	-
Crédito Tributario (i.renta) 2008		18.481,55	-
Crédito Tributario (i.renta) 2009		21.069,97	-
<b>TOTAL</b>	<b>US\$</b>	<b>286.247,56</b>	<b>359.791,41</b>

**NOTA 7 - OTROS ACTIVOS.- Se constituyó así:**

		<b>2010</b>	<b>2009</b>
Seguros Colonial	US\$	5.810,34	5.240,25
Anticipos a terceros		44.667,90	-
Anticipos a Proveedores		11.039,35	-
<b>TOTAL</b>	<b>US\$</b>	<b>61.517,59</b>	<b>5.240,25</b>

**NOTA 8 - ACTIVO FIJO.-**

ACTIVO FIJO	SALDO INICIAL	ADICIONES	RETIROS Y/O AJUSTES	SALDO FINAL
CONCEPTOS - DETALLES	31/12/2009			31/12/2010
<b>NO DEPRECIABLES</b>				
TERRENO	128.508,00			128.508,00
<b>DEPRECIABLES</b>				
MUEBLES Y ENSERES	597.206,25	8.113,56		605.319,81
EQUIPOS DE OFICINA	9.525,44	265,00		9.790,44
MAQUINARIA,EQUIPOS Y HERRAMIENTAS	75.575,18	542,04		76.117,22
VEHICULOS	22.321,43			22.321,43
INSTALACIONES	54.409,76			54.409,76
EDIFICIO	3.848.173,15			3.848.173,15
EQUIPO DE COMUNICACIÓN	3.369,47	2.999,70		6.369,17
EQUIPO DE COMPUTACION	2.383,59		-1.587,97	795,62
<b>ACTIVO FIJO AL COSTO</b>	<b>4.741.472,27</b>	<b>11.920,30</b>	<b>-1.587,97</b>	<b>4.751.804,60</b>
<b>Menos Depreciación</b>	<b>-278.479,56</b>	<b>106.122,18</b>	<b>0,00</b>	<b>-384.601,74</b>
<b>ACTIVO FIJO NETO:</b>	<b>4.462.992,71</b>	<b>-94.201,88</b>	<b>-1.587,97</b>	<b>4.367.202,86</b>

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 9 - CUENTAS POR PAGAR**

	US\$	2010	2009
Proveedores		3.626,99	2.301,85
Varios Acreedores		4.000,00	-
<b>TOTAL</b>		<b>7.626,99</b>	<b>2.301,85</b>

**NOTA 10 - PROVISIONES POR PAGAR.-** Se muestra a continuación este movimiento:

	US\$	2010	2009
Decimo Tercer sueldo		2.523,91	2.204,56
Decimo Cuarto sueldo		7.069,89	5.946,63
Vacaciones		2.631,59	1.821,69
Fondo de Reserva		262,31	-
<b>TOTAL</b>		<b>12.487,70</b>	<b>9.972,88</b>

**NOTA 11 - OTRAS CUENTAS POR PAGAR.-**

		<b>2010</b>	<b>2009</b>
Abraham Cobbeni Dabbah	US\$	199.679,63	199.679,63
<b>TOTAL</b>		<b>199.679,63</b>	<b>199.679,63</b>

**NOTA 12 - PARTICIPACION DE TRABAJADORES.-** Se muestra a continuación este movimiento

		<b>2010</b>	<b>2009</b>
Participación de Trabajadores	US\$	6.608,36	-
<b>TOTAL</b>		<b>6.608,36</b>	<b>-</b>

**NOTA 13 - IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR.-**

		<b>2010</b>	<b>2009</b>
Impuesto a la Renta por Pagar	US\$	15.938,94	-
<b>TOTAL</b>		<b>15.938,94</b>	<b>-</b>

**NOTA 14 - OBLIGACIONES POR PAGAR.-**

Al 31 de diciembre el movimiento fue el siguiente:

		<b>2010</b>	<b>2009</b>
Retención en la Fuente	US\$	544,51	649,79
Impuesto al valor agregado		16.207,61	13.119,42
Retención del IVA		48,72	58,20
SRI por Pagar		11,81	-
Planilla de aporte al Personal		430,00	-
Planilla del IESS		5.731,27	-
Préstamos Quirografarios		399,37	-
<b>TOTAL</b>	<b>US\$</b>	<b>23.373,29</b>	<b>13.827,41</b>

**NOTA 15 - PASIVO A LARGO PLAZO.-**

	US\$	2010	2009
MITECH INVESTMENTS LTD.		<b>4.665.275,78</b>	<b>4.776.275,78</b>
<b>TOTAL</b>		<b>4.665.275,78</b>	<b>4.776.275,78</b>

**NOTA 16 - CAPITAL SOCIAL.-**

El capital de la Compañía al 31 de Diciembre del 2010 comprende 11.000 acciones ordinarias de valor nominal US\$ 1.00 cada acción. Determinando un Capital al 31 de Diciembre del 2010 de US\$ 11.000.

**SITUACION FISCAL**

A la fecha de emisión de los Estados Financieros y presentación del Informe de Auditoría Externa (Mayo del 2011), las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias. Los años 2009 al 2010 inclusive, se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

**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 Liquida del Ejercicio, antes de distribución de Impuestos (15% Participación Empleados, 25% Impuestos a la Renta y 10% Reserva Legal), para el año 2010 la Compañía presenta una Utilidad de \$ 19.357,59.

**RECLASIFICACIONES**

Al 31 de Diciembre del 2010, 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 2011) 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.

\*\*\*\*\*