

117192



**DECAPOLIS
PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS

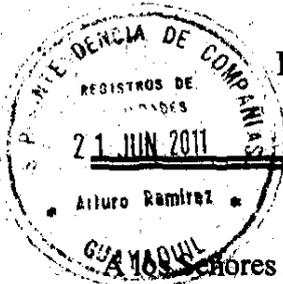
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

CONTENIDO:

Informe del Auditor Independiente
Balance General
Estado de Resultados
Estado de Evolución del Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo
Políticas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US\$. Dólares estadounidenses



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
Héctor Suárez González, CPA.

117192

Señores Accionistas de
Decapolis Promotora Inmobiliaria S.A.

1. He auditado el balance general adjunto de Decapolis Promotora Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre del 2010, el correspondiente estado de resultado, de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que sea relevante en la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados para que estén libres de errores materiales, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en mi auditoría. Realice la auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumpla con requisitos éticos y que planifique y realice la auditoría para obtener una razonable seguridad de que los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo su evaluación del riesgo de error significativo, ya sea causado por fraude o por error. Al realizar estas evaluaciones de riesgo, el auditor considera los controles internos de la compañía sean relevantes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad de los controles internos de la compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
Héctor Suárez González, CPA.

Opinión

4. En mi opinión los estados financieros mencionados en el párrafo uno presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la compañía Decapolis Promotora Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre del 2010, el resultado de su operación, la evolución del patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas y prácticas de contabilidad establecidas en el Ecuador.

Guayaquil, Ecuador
Junio 10, 2011



Héctor Suárez González, CPA.
SC-RNAE-2-697

DECAPOLIS PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.

Balance General

Al 31 de diciembre del 2010

(En dólares estadounidenses)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Caja - bancos	1.119
Cuentas por cobrar (Nota 1)	293.037
Inventarios (Nota 2)	573.516
Pagos anticipados	39.224
Total activo corriente	906.896

ACTIVO NO CORRIENTE

Activos fijos (Nota 3)	793.738
Activos diferidos	18.834
Otros activos	474.062
Total activo no corriente	1.286.634

Total Activo 2.193.530

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO CORRIENTE

Obligaciones bancarias (Nota 4)	47.142
Cuentas por pagar (Nota 5)	1.942.652
Impuestos por pagar	69.057
Otros pasivos	4.082
Total pasivo corriente	2.062.933

PASIVO NO CORRIENTE

Cuentas por pagar L/P (Nota 6)	109.078
Total activo no corriente	109.078

PATRIMONIO

Capital social (Nota 7)	800
Aporte Futura Capitalización	3.300
Otras reservas	5.722
Resultados acumulados	5.122
Resultado del ejercicio	6.575
Total patrimonio	21.519

Total Pasivo y Patrimonio 2.193.530



Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

DECAPOLIS PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.

Estado de Resultado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2010

(En dólares estadounidenses)

Ventas brutas	823.228
Costo de ventas	<u>(646.920)</u>
Utilidad en Operación	176.308
Gastos administrativos y ventas	(148.276)
Gastos financieros	(3.500)
Otros egresos - ingresos	<u>(10.188)</u>
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	14.344
Participación Trabajadores (Nota 8)	(2.151)
Impuesto a la Renta (Nota 8)	(5.618)
Utilidad del Ejercicio	<u>6.575</u>



Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

DECAPOLIS PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.

Estado de Evolución del Patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2010

(En dólares estadounidenses)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte Futura Capitalización</u>	<u>Otras Reservas</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Utilidad del Ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2009	200	3.300	5.722	1.722	3.400	14.344
Transferencia de Resultados	-	-	-	3.400	(3.400)	-
Transferencia Capital suscrito y pagado	600	-	-	-	-	600
Utilidad del ejercicio 2010	-	-	-	-	6.575	6.575
Saldo al 31 de diciembre del 2010	<u>800</u>	<u>3.300</u>	<u>5.722</u>	<u>5.122</u>	<u>6.575</u>	<u>21.519</u>



Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

DECAPOLIS PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.

Estado de Flujo de Efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2010

(En dólares estadounidenses)



Flujos de Efectivo por Actividades de Operación

Utilidad contable	6.575
<i>Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación</i>	
Depreciación	2.997
Participación trabajadores e impuesto a la renta	7.770
<i>Cambios netos en activos y pasivos</i>	
Cuentas por cobrar	(324.787)
Inventarios	(307.817)
Cuentas por pagar	745.356
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>130.094</u>

Flujos de Efectivo por las Actividades de Inversión

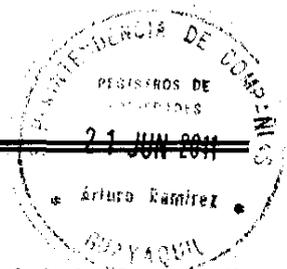
Compras, transferencias y ajustes netos de activos fijos	<u>(79.091)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(79.091)</u>

Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento

Obligaciones bancarias	(53.963)
Aporte de socios	600
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(53.363)</u>
Dsiminución neto del efectivo	(2.360)
Efectivo al inicio del período	<u>3.479</u>
Efectivo al final del período	<u>1.119</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

DECAPOLIS PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.
Políticas de Contabilidad



Descripción del negocio y objeto social

Decapolis Promotora Inmobiliaria S.A. fue constituida en la Ciudad de Guayaquil Provincia del Guayas el 14 de octubre del 2004 e inscrita en el Registro Mercantil de la misma ciudad de constitución, el 22 de octubre del 2004.

Su principal actividad es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Resumen de las principales políticas de contabilidad

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) involucra el uso de ciertas estimaciones contables para determinar los activos, pasivos y resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. En opinión de la administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las NEC están basadas en algunas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), y se espera en el 2011 la adopción de todas las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); hasta entonces, para ciertos aspectos no cubiertos por las NEC, las NIC proveen lineamientos a ser considerados por las NEC.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 de fecha 31 de diciembre del 2008, la Superintendencia de Compañías ratifica y establece la obligatoriedad de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) de acuerdo a un cronograma, estableciendo tres grupos de compañías que se encuentran bajo su control y vigilancia que deberán implementar dichas normas a partir de los años 2010, 2011 y 2012 respectivamente.

Con fecha 12 de enero del 2011, mediante Resolución SC.Q.ICI. CPAIFRS.11.01, la Superintendencia de Compañías considerando entre otros, que el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en Septiembre del 2009 editó en español la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, NIIF para las PYMES, resolvió para efectos del registro y preparación de estados financieros, calificar como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Activos totales inferiores a US\$ 4.000.000;
- b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a US\$ 5.000.000; y,
- c) Tengan menos de 200 trabajadores.

DECAPOLIS PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.
Políticas de Contabilidad



A continuación se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la compañía:

Inventarios

Se expresan a su costo de adquisición, los valores determinados no exceden al valor neto de realización.

Activos fijos

Están expresados al costo de adquisición y se deprecian de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son los siguientes:

<u>Activo</u>	<u>Tasas</u>
Muebles y Enseres	10%
Maquinarias y Equipos	10%
Equipos de Computación	33%

Impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del periodo en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Para el año 2010, las normas tributarias establecen una tasa de Impuesto a la Renta del 25% de las utilidades gravables, pero a partir del 2011 este porcentaje ira bajando un punto cada año hasta llegar al 22% en 2013. Además dicha tasa anual puede reducirse 10 puntos si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la reinversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la compañía deberá cancelar la diferencia del impuesto con los recargos correspondientes.

Reconocimiento de los ingresos

Los ingresos son reconocidos cuando ya no existe ningún acto pendiente sustancial que se encuentre bajo contrato; cuando es probable que beneficios económicos fluyan a la compañía; y, cuando la cantidad de ingresos puedan ser confiablemente medidos.

DECAPOLIS PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2010
En dólares estadounidenses



1. Cuentas por cobrar

Se desglosaba con los siguientes saldos:

	<u>2010</u>
Relacionadas	166.652
Anticipos	74.409
Otras cuentas por cobrar	51.976
Saldo final	293.037

2. Inventarios

Se conformaba de la siguiente manera:

	<u>2010</u>
Terrenos	572.227
Materiales	1.289
Saldo final	573.516

3. Activos fijos

El detalle es el siguiente:

	<u>2010</u>
Construcciones en Proceso	775.143
Maquinarias y Equipos	10.675
Muebles y Enseres	9.301
Equipos de computación	8.881
	804.000
Menos depreciación acumulada	(10.262)
Saldo final	793.738

El movimiento es el siguiente:

Costo	<u>2010</u>
Saldo inicial	725.769
Adiciones	4.532
Transferencias a proceso, netas	73.699
Saldo final	804.000

DECAPOLIS PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2010
En dólares estadounidenses



Depreciación Acumulada	<u>2010</u>
Saldo inicial	8.125
Gasto del año	2.997
Ajustes / Reclasificaciones	(860)
Saldo final	<u>10.262</u>

4. Obligaciones bancarias

Comprendían las siguientes operaciones:

Sobregiros contables	38.172
Banco Pichincha	
Préstamo con vencimiento en Abril del 2012, a una tasa de interés del 11,20%.	8.970
Saldo final	<u>47.142</u>

5. Cuentas por pagar

Se constituía como sigue:

	<u>2010</u>
Anticipos de Clientes (a)	1.474.544
Proveedores	396.786
Relacionadas	71.322
Saldo final	<u>1.942.652</u>

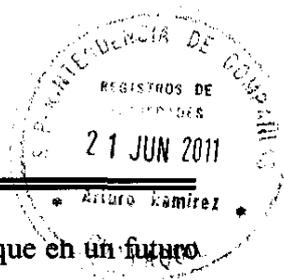
(a) Principalmente corresponde a clientes de Electra, Petrópolis II, Villas Independientes, Aranjuez, Estancias del Río.

6. Cuentas por pagar L/P

Se formaban de la siguiente manera:

	<u>2010</u>
Corfocesantía (a)	109.078
Saldo final	<u>109.078</u>

DECAPOLIS PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2010
En dólares estadounidenses



(a) Valores constituyen abonos y anticipos, de las viviendas que en un futuro recibirán en propiedad.

7. Patrimonio de los Accionistas

Capital Social

El capital social suscrito de la compañía está dividido en 800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de US\$ 1,00 cada una.

Reserva Legal

Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía.

8. Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta para el año 2010, se establece en el 25%.

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

Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	14.344
Participación a Trabajadores	(2.151)
Otras rentas exentas	(624)
PT atribuibles a ingresos exentos	94
Gastos No Deducibles	10.811
Utilidad Gravable	22.474
Impuesto a la Renta	5.618

DECAPOLIS PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2010
En dólares estadounidenses



9. Eventos subsecuentes

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Junio 10, 2011) no se produjeron eventos, en la opinión de la administración de la compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.