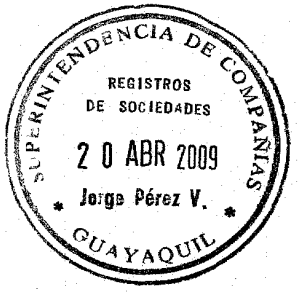
Tutobienes S. A.

Estados financieros al 31 de diciembre del 2008 y 2007
junto con el informe de los auditores independientes



Tutobienes S. A.

Estados financieros al 31 de diciembre del 2008 y 2007
junto con el informe de los auditores independientes

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros

Balances generales
Estados de resultados
Estados de patrimonio de los accionistas
Estados de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

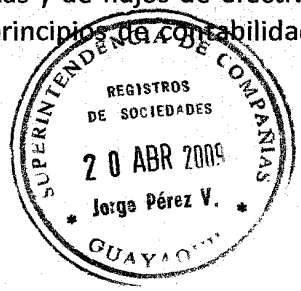
Informe de los auditores independientes

A los Accionistas de
Tutobienes S. A.:

1. He auditado los balances generales adjuntos de **Tutobienes S. A.** al 31 de diciembre del 2008 y 2007, y los correspondientes, estados de resultados, estados de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.

2. Mis auditorías fueron efectuadas 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 errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, 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 gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mis auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.

3. En mi opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Tutobienes S. A.** al 31 de diciembre del 2008 y 2007, y los correspondientes, estados de resultados, estados de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.



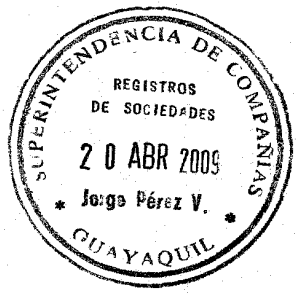
Carlos W. Flores Cedeño
RNCPA No. – 2 No. 513

Guayaquil, Ecuador
30 de enero del 2009

Tutobienes S. A.

Balances generales

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007
Expresados en Dólares de E.U.A.



		2008	2007
Activo			
Activo corriente:			
Caja y bancos	3	513,684	12,716
Cuentas por cobrar	4	124.006	140.849
Gastos pagados por anticipado	5	71.736	52.898
Total activo corriente		709.426	206.463
Propiedades y construcciones en proceso	6	1.370.173	1.271.134
Gastos diferidos		363	412
Total activo		2.079.962	1.478.009
Pasivo y patrimonio de los accionistas			
Pasivo corriente:			
Obligaciones bancarias	7	1,053.333	346.667
Cuentas por pagar	8	263.448	112.725
Total pasivo corriente		1.316.781	459.392
Obligaciones bancarias a largo plazo	8	491,667	953,333
Depósitos en garantía	9	71.302	37.532
Patrimonio de los accionistas:			
Capital social	10	1.000	1.000
Reserva legal	11	500	-
Utilidades (pérdidas) de años anteriores		26,252	(4,535)
Utilidades del ejercicio		172.460	31.287
Total patrimonio		200.212	27.752
Total pasivo y patrimonio		2.079.962	1.478.009

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Tutobienes S. A.

Estado de resultados

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007
Expresado en Dólares de E.U.A.

	2008	2007
Ingresos:		
Alquileres	735.852	203.559
Gastos:		
Gastos de personal	27.392	10.888
Depreciaciones y amortizaciones	134.131	6.569
Gastos de oficina y administración	137.784	91.679
Seguros, contribuciones y tasas	26.083	18.985
Gastos financieros	137.548	28.024
Gastos totales	462,938	156.145
Utilidad antes de impuestos	272.914	47.414
Participación en utilidades	(41.567)	(7.110)
Impuesto a la renta	(58.887)	(9.017)
Utilidad del ejercicio	172.460	31.287

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de este estado.

Tutobienes S. A.

Estados de patrimonio de los accionistas

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2008 y 2007
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capital Social	Reserva legal	Utilidades acumuladas
Saldo al 31 de diciembre de 2006	1,000		(4,535)
Más:			
Utilidad del ejercicio			31,287
Saldo al 31 de diciembre del 2007	1,000		26,752
Más (Menos):			
Apropiaciones		500	(500)
Utilidad del ejercicio			172.460
Saldo al 31 de diciembre del 2008	1.000	500	198.712

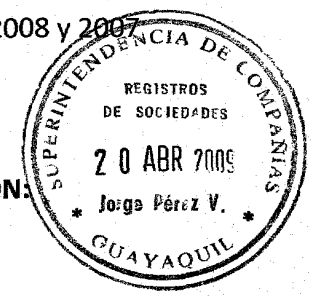
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTROS DE SOCIEDADES
20 ABR 2009
Jorge Pérez V.
GUAYAQUIL

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Tutobienes S. A.

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2008 y 2007
Expresados en Dólares de E.U.A.



	2008	2007
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	673,203	180,577
Pagado a proveedores, empleados e impuestos	(250,158)	(266,604)
Intereses pagados	(137,548)	(28,024)
Anticipos y depósitos de clientes	203,591	37,821
Efectivo neto provenientes de (usado en) actividades operativas	**489,088**	**(76,230)**
FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisiciones de activos	(4,902)	(70,762)
Construcciones en curso	(228,218)	(1,183,956)
Efectivo neto usado en actividades de inversión	**(233,120)**	**(1,254,718)**
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos bancarios	600,000	1,300,000
Pago de capital	(355,000)	-
Efectivo neto provenientes de actividades de financiamiento	**245,000**	**1,300,000**
CAJA:		
Aumento durante el año	500,968	(30,948)
Comienzo del año	12,716	43,664
Fin del año	**513,684**	**12,716**
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Utilidad neta	172,460	31,287
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de operaciones:		
Depreciación	134,131	6,569
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar y gastos pagados por anticipado	46,750	(129,469)
Cuentas y documentos por pagar	135,747	15,383
Total ajustes	182,497	(114,086)
EFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	**489,088**	**(76,230)**

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Tutobienes S. A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007
Expresadas en Dólares de E.U.A.

1. **Operaciones**

   La actividad principal de la Compañía es la Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles así como también a la fabricación y venta de materiales de construcción.

   Según "Escritura Pública de Contrato de Comodato o Préstamo" celebrada el 2 de enero del 2007, la Compañía recibió tres lotes de terrenos, que hoy en día forman un solo cuerpo, ubicados en el kilómetro 14 ½ de la vía Guayaquil – Daule, para que ella se dedique a explotarlos civil o comercialmente por el plazo de 10 años, a cuyos efectos está la comodataria dispuesta a invertir en la construcción de obras de infraestructura para arrendar galpones y bodegas a terceras personas interesadas.

   Durante el 2008 y 2007 las actividades principales desarrolladas por la Compañía, fueron las siguientes:

   - Planeamiento financiero
   - Obtención del capital
   - Inicio de las obras de construcción de galpones y bodegas
   - Alquileres de galpones y bodegas

2. **Resumen de principales políticas de contabilidad**

   Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales requieren que la gerencia 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 requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

   Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y pueden diferir de aquellos emitidos de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). 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 principios de contabilidad.

   De acuerdo con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, se adoptarán en Ecuador las NIIF a partir del 1 de enero del 2010.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

(a) Propiedad y construcciones en proceso-

La propiedad y construcciones en curso están registradas a una base que se asemeja al costo histórico. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes que no exceda los 10 años de plazo del comodato.

(c) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente. Las ventas son reconocidas netas de devoluciones y descuentos, cuando se ha facturado por anticipado el servicio de arriendo mensualmente.

(d) Participación a trabajadores-

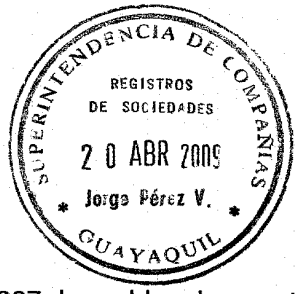
La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad de acuerdo con la Ley.

(e) Impuesto a la renta-

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar.

3. Caja y Bancos

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, los saldos de Caja y Bancos estaban formados de la siguiente manera:



	2008	2007
Caja	60	60
Bancos	513.624	12.656
	513.684	12.716

4. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, los saldos de cuentas por cobrar estaban formados de la siguiente manera:

	2008	2007
Clientes	4,110	7,280
Anticipos	1,000	1,529
Impuesto al Valor Agregado	118,896	132.040
	124,006	140,849

5. Gastos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, los saldos de cuentas por cobrar estaban formados de la siguiente manera:

	2008	2007
Retenciones de Impuesto a la Renta e IVA	69,099	17,184
Comisiones	-	35,714
Depósitos	2,637	-
	71,736	52,898

6. Propiedades y construcciones en proceso

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, los saldos de propiedades y construcciones en proceso estaban formados de la siguiente manera:

	2008	2007
Edificios y galpones	1.183.957	0
Herramientas y equipos	44.032	40.000
Muebles y enseres	5.895	5.895
Equipos de computación	1.210	340
Vehículos	48.634	48.634
Construcciones en curso (*)	228.218	1.183.957
(-) Depreciación acumulada	(141.773)	(7.692)
	1.370.173	1.271.134

(*) Corresponden a la construcción de instalaciones, galpones, bodegas y otros.

Durante el 2008 y 2007, el movimiento de propiedades y construcciones en proceso fueron los siguientes:

	2008	2007
Saldo al inicio del ejercicio	1,271,134	24,108
Más (Menos):		
Adiciones, netas	4,952	70,761
Construcciones en curso	228,218	1,183,957
Depreciación	(134,131)	(7,692)
Saldo al final del ejercicio	1,370,173	1,271,134

7. Obligaciones bancarias

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, las obligaciones bancarias eran las siguientes:

	2008	2007
Préstamo hipotecario común por US$500,000, concedido el 29 de diciembre del 2008 y vence el 28 de agosto del 2009	500,000	-
Porción corriente de obligaciones bancarias a largo plazo	553,333	346,667
	1,053,333	346,667

8. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, los saldos de cuentas por pagar estaban formados de la siguiente manera:

	2008	2007
Anticipos de clientes	132,289	289
Acreedores	20,973	89,954
Impuesto a la renta	41,567	7,110
Participación de utilidades	58,887	9,017
Impuestos retenidos	7,779	5,613
Obligaciones patronales	1,953	742
	263,448	112,725

9. Obligaciones bancarias a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, las obligaciones bancarias a largo plazo estaban formados de la siguiente manera:

	2008	2007
Préstamo hipotecario común por US$100,000, concedido el 16 de septiembre del 2008, pagadero en cuotas mensuales con vencimiento el 14 de septiembre del 2011, que devenga una tasa efectiva del 11.73%.	91,667	-
Préstamo hipotecaria común por US$1,300,000, concedido el 10 de octubre del 2007, con 6 meses de gracias, pagadero en cuotas mensuales con vencimiento el 6 de octubre del 2010, que devenga una tasa efectiva anual del 11.94%	953,333	1,300,000
	1,045,000	1,300,000
Porción corriente de obligaciones bancarias a largo plazo	(553,333)	(346,667)
Obligaciones bancarias a largo plazo	491,667	953,333

Los vencimientos anuales de las obligaciones bancarias a largo plazo tienen los siguientes montos:

Años	Montos
2009	553,333
2010	466,667
2011	25,000
	1,045,000

10. Depósitos en garantía

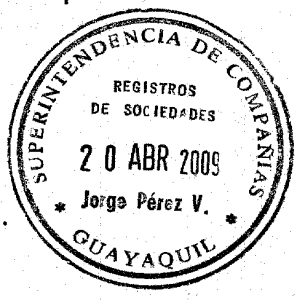
Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, los depósitos en garantías corresponden a anticipos proporcionados por los clientes como garantía para el fiel cumplimiento de las obligaciones contraídas hasta el vencimiento de los contratos de arriendos.

11. Capital social

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el capital social estaba constituido por un mil dólares, divido en un mil acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una.

12. Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.



13. Impuesto a la renta

(a) Situación fiscal-

La Compañía no ha sido fiscalizada desde la fecha de su constitución.

(b) Tasa de impuesto-

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre las utilidades tributables. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

(c) Dividendos en efectivo-

Los dividendos en efectivo no son tributables.

(d) Conciliación tributaria-

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad tributaria de la Compañía, para la determinación del impuesto a la renta fueron:

	2008	2007
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	231,347	40.289
Más- gastos no deducibles	4,200	300
Menos- amortización de pérdidas de años anteriores	-	(4,520)
Utilidad gravable	235,547	36,069
Provisión para impuesto a la renta	58,887	9,017

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la determinación del impuesto a la renta fue:

	2008	2007
Provisión para impuesto a la renta	58,887	9,017
Menos- retención en la fuente	(58,217)	(15,534)
Impuesto a pagar (Saldo a favor)	670	(6,517)