

12935

INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.
AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE 2010



CONTENIDO	pág.
Informe del Auditor Independiente	1-2
Balance General	3
Estado de Resultados	4-5
Estado de cambios en el Patrimonio de los Accionistas	6
Estado de Flujos de Efectivo	7-8
Notas a los Estados Financieros	9-13

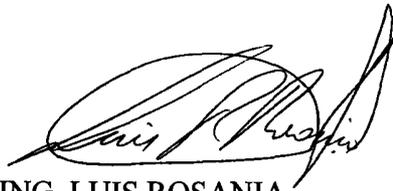
Quito, 5 de marzo del 2013

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
Presente.-

De mi consideración:

Adjunto al presente se servirá encontrar el Informe del Auditor para conocimiento de la Superintendencia de Compañías, con relación a los estados financieros al 31 de diciembre del 2010 de la compañía INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.

Atentamente,



ING. LUIS ROSANIA
GERENTE GENERAL
INMOBILIARIA EL LIBERTADOR



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas y
Señores Miembros del Directorio de
INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.

Quito DM, 16 de febrero 2013

1. Informe sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los socios y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, con un resumen de las políticas contables significativas en uso y las notas aclaratorias correspondientes a los estados financieros. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2009, no fueron parte de mi auditoría, por consiguiente, no expreso ninguna opinión sobre los mismos.

2. Responsabilidad de la Gerencia con relación a los estados financieros

La gerencia de la compañía, es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esa responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros, a fin de que no estén afectados por distorsiones significativas sean estas causadas por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la presentación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

3. Responsabilidad del Auditor

Mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros anexos, basados en mi auditoría. Esta auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría, dichas normas requieren que la auditoría sea planificada y realizada para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas de carácter importante.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para la obtención de evidencias de auditoría, sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor y de la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados sean apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la administración, sean razonables; así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

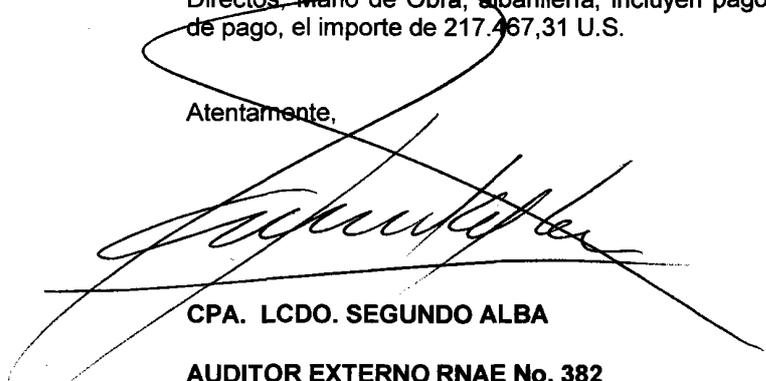
4. Opinión del Auditor

En mi opinión; los estados financieros arriba indicados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A., al 31 de diciembre de 2010, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los socios y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y las disposiciones impartidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

5. Información Complementaria

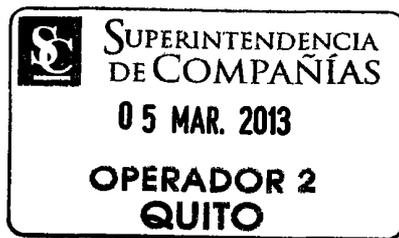
Al 31 de diciembre del 2010, los valores acumulados en la Cuenta: Proyecto, Costos Directos, Mano de Obra, albañilería, incluyen pagos efectuados sobre la base de recibos de pago, el importe de 217.467,31 U.S.

Atentamente,



CPA. LCDO. SEGUNDO ALBA

**AUDITOR EXTERNO RNAE No. 382
Registro Nacional de Auditores Externos**



INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.
BALANCE GENERAL
(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVOS	NOTAS	31 de diciembre	
		2010	2009
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y Bancos	3	183.071	40.095
Cuentas por Cobrar	4	190.627	6.813
Impuestos Anticipados	5	179.742	179.788
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		553.440	226.696
ACTIVOS FIJOS			
	6		
Terrenos		131.377	400.000
Muebles y Enseres		6.067	6.067
Equipos de Computación		14.545	14.545
Vehículos		62.491	62.491
TOTAL ACTIVOS FIJOS		214.480	483.103
Depreciación acumulada		(28.126)	(10.173)
TOTAL ACTIVOS FIJOS (NETO)		186.354	472.930
OTROS ACTIVOS			
Proyecto Torres San Francisco	7	2.136.497	1.183.313
Marcas y Patentes (Neto)		-	369.245
Inversión Fidecomiso	8	341.724	-
Varias Cuentas		5.366	5.366
TOTAL OTROS ACTIVOS		2.483.587	1.557.924
TOTAL ACTIVOS		3.223.381	2.257.550

VER, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Continúa...

INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.
BALANCE GENERAL
(Expresado en U.S. dólares)

		31 de diciembre	
PASIVOS Y PATRIMONIO	NOTAS	2010	2009
PASIVOS CORRIENTES			
Proveedores	9	350.259	42.579
Obligaciones Fiscales	10	16.575	17.757
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		366.834	60.336
PASIVOS A LARGO PLAZO			
Obligaciones Financieras	11	250.000	-
Ing. Luis Rosanía		1.926.568	1.716.016
Arq. Diego Ponce		219.999	171.270
Anticipos de Clientes	12	335.821	174.181
Varias Cuentas Por Pagar		5.464	5.464
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		2.737.852	2.066.931
TOTAL DE LOS PASIVOS		3.104.686	2.127.267
PATRIMONIO			
Capital Social	13	1.200	1.200
Reserva Legal	14	8.078	8.078
Utilidades de Ejercicios Anteriores	15	86.803	40.596
Utilidades del Ejercicio (Neto)		22.614	61.609
Ing. Luis Rosanía		-	18.800
TOTAL PATRIMONIO		118.695	130.283
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		3.223.381	2.257.550

VER, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.
ESTADO DE RESULTADOS
 (Expresado en U.S. dólares)

		<u>31 de diciembre</u>	
	NOTAS	<u>2010</u>	<u>2009</u>
INGRESOS			
Arrendamientos		251.211	283.691
TOTAL INGRESOS		251.211	283.691
GASTOS			
Costos Mantenimiento Edificios	16	38.441	140.839
Gastos Generales de Administración	17	154.109	81.243
Gastos Financieros		701	-
Gastos No Deducibles		20.856	-
menos: TOTAL GASTOS		214.107	222.082
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		37.104	61.609
Participación a Trabajadores 15%			
Impuesto a la renta de la Compañía 25%		(14.490)	-
UTILIDAD NETA		22.614	61.609

VER, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
(Expresado en U.S. dólares)

	NOTAS	31 de diciembre	
		2010	2009
Capital Social	13	1.200	1.200
TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE		1.200	1.200
Reserva Legal	14	8.078	8.078
TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE		8.078	8.078
ING. LUIS ROSANIA			
Aportes Futura Capitalización		18.800	18.800
Reclasificación		(18.800)	-
TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE		-	18.800
UTILIDADES DE EJERCICIOS ANT.	15		
Saldo al 1 de enero		40.596	40.596
Transferencia de Utilidades del Ejercicio		46.207	-
TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE		86.803	40.596
UTILIDADES DEL EJERCICIO			
Saldo al 1 de enero		61.609	-
Impuesto a la Renta de la compañía 2009		(15.402)	-
Transferencia a Utilidades de Ejer. Anteriores		(46.207)	-
Utilidad del Ejercicio		37.104	61.609
Impuesto a la Renta de la compañía (25%)		(14.490)	-
TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE		22.614	61.609
TOTAL PATRIMONIO		118.695	130.283

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 (Expresado en U.S. dólares)

	<u>31 de dic.</u>
	<u>2010</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Recibido de clientes y otros	317.397
Pagado a proveedores y otros	111.572
Participación a trabajadores	-
Impuestos Por pagar	(15.672)
Otros Egresos	-
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>413.297</u>
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Activos Fijos (ajustes)	268.623
Otros activos	(925.663)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>(657.040)</u>
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Cuenta de Socios	(18.800)
Pasivos a largo plazo	420.921
Impuestos	(15.402)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>670.921</u>
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	
Disminución / aumentos durante el año	142.976
Al inicio del año	40.095
A FIN DE AÑO	<u>183.071</u>

Continúa...

INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresado en U.S. dólares)

	<u>31 de dic.</u>
	<u>2010</u>
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Utilidad	22.614
 Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de Operación:	
 Depreciaciones y amortizaciones	17.953
Otros	(34.202)
 Cambios en activos y pasivos:	
 Cuentas por cobrar	(183.814)
Pagos anticipados	46
Pasivos a corto plazo	307.680
Obligaciones Bancarias	250.000
Otras cuentas por pagar	-
Impuestos por Pagar	(1.182)
Provisiones sociales	-
 Total de los cambios en activos y pasivos	<u>122.730</u>
 Total de los ajustes	<u>390.683</u>
 Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>413.297</u>

INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

1. LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A., es una compañía constituida en el Ecuador el 11 de mayo de 1976 e inscrita en el Registro Mercantil de la ciudad de Quito el 14 de julio de 1976, mediante escritura pública celebrada ante la Notaría Primera del Cantón Quito, aprobada por la Superintendencia de Compañías el 2 de julio de 1976.

El domicilio principal de la compañía es la ciudad de Quito, ha sido constituida para 20 años de actividad, contados a partir de su inscripción en el Registro Mercantil, que podrá ampliarse o disminuirse con acatamiento a las disposiciones legales y por acuerdo de la Junta General de Socios convocada especialmente para este efecto, ese plazo ha sido extendido a 50 años.

La actividad principal de la compañía, está orientada a la compra-venta de inmuebles a la promoción, construcción y venta de edificios, a la producción, importación y comercialización de artículos necesarios para la construcción y, en general la realización de todos los actos y contratos permitidos por las leyes y que guarden relación con el objeto principal.

2. POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas contables adoptadas por la compañía se basan en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, (NEC) preparadas por la Federación Nacional de Contadores, para el registro de transacciones, elaboración y presentación de estados financieros, por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico vigente en las fechas en que ocurren las transacciones. A continuación se resumen las principales políticas contables aplicadas por la Administración de la compañía para la preparación de sus estados financieros.

2.1 CAJA Y BANCOS

Revela el efectivo disponible en las cuentas de bancos locales que son utilizados en las actividades financieras de la compañía.

2.2 CUENTAS POR COBRAR – CLIENTES

Registra los saldos de cuentas por cobrar a clientes locales, cuyos valores son recuperados en el curso normal del ejercicio económico. La compañía mantiene sus registros de conformidad con las normas y prácticas contables vigentes.

2.3 ACTIVOS FIJOS Y DEPRECIACIÓN

Las adquisiciones de activos fijos se presentan a su costo de adquisición en U.S. dólares; una vez producida la venta o retiro de esos activos, estos son dados de baja de las cuentas correspondientes del activo fijo y su depreciación.

Los activos fijos se deprecian sobre la base del método de línea recta, en función de la vida útil estimada en el periodo de 3 a 10 años, de acuerdo con los siguientes porcentajes de ley:

Muebles y enseres	10%
Vehículos	20 %
Equipos de Computación	33 %

2.4 PROYECTO TORRES SAN FRANCISCO

De conformidad con lo que establece la NEC 15, esta cuenta revela los costos acumulados en la fase de construcción que incluye costos de mano de obra, materiales y otros gastos relacionados con la construcción, hasta la fecha de terminación del Proyecto.

2.5 CUENTAS POR PAGAR

Revela las cuentas de pasivo a corto plazo y a largo plazo a favor de proveedores locales de materiales de construcción y pago de servicios. Incluye también las cuentas por pagar a socios y obligaciones financieras.

2.6 PATRIMONIO

Está constituido por el capital social de los accionistas y la reserva legal asignada, además incluye las cuentas de resultados de ejercicios anteriores y del ejercicio económico actual.

2.7 INGRESOS Y GASTOS

En el periodo examinado los ingresos por servicios para la compañía, son reconocidos en los resultados operacionales del ejercicio, sobre la base del Comodato Precario Otorgado por el Fidecomiso María Victoria a favor de Inmobiliaria el Libertador C.A. suscritos en la ciudad de San Francisco de Quito el 15 de marzo del 2007.

3. CAJA Y BANCOS

(en U.S. dólares)
2010 2009

Al 31 de diciembre registra:

Banco del Pichincha Cta. Cte. 3041944204	787	40.095
Banco del Pichincha Cta. Cte. 34825831-04	102.000	-
Banco Produbanco Cta. Cte. 02009018340	80.284	-
TOTAL	183.071	40.095

4. CUENTAS POR COBRAR

Anticipos Proveedores	145.803	-
Cuentas Por Cobrar Clientes	23.448	6.813
Fidecomiso Torres California	21.376	-
TOTAL	190.627	6.813

5. IMPUESTOS ANTICIPADOS

(en U.S. dólares)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
La compañía registra:		
Retenciones 2009	1.474	-
Retenciones Año 2010	20.097	-
Retenciones Ejercicios Anteriores	22.361	39.237
Crédito tributario IVA	135.810	140.551
TOTAL	<u>179.742</u>	<u>179.788</u>

6. ACTIVOS FIJOS

A continuación se presenta en detalle la evolución del activo fijo y su depreciación acumulada, en los periodos 2010 y 2009.

ACTIVOS	01/01/2010	ADICIONES	BAJAS	AJUSTES	DEPRECIAC.	31/12/2010
Terreno	400.000	-	-	(268.623)	-	131.377
Muebles y Enseres	6.067	-	-	-	(4.247)	1.820
Eq. de Computación	14.545	-	-	-	(9.696)	4.849
Vehículos	62.491	-	-	-	(14.183)	48.308
TOTAL	483.103	-	-	(268.623)	(28.126)	186.354

7. PROYECTO TORRES SAN FRANCISCO

Mano de Obra	754.077	133.717
Materiales	1.148.246	895.065
Gastos	119.531	96.855
Costos Indirectos	112.439	57.676
Costos Administrativos	2.192	-
Costos de Financiamiento	12	-
TOTAL (NETO)	<u>2.136.497</u>	<u>1.183.313</u>

8. INVERSION FIDECOMISO

Inversión Fidecomiso Torres California	341.724	-
TOTAL (NETO)	<u>341.724</u>	-

El Fidecomiso se constituyó con el objeto de desarrollar un proyecto inmobiliario, sobre los inmuebles transferidos a su patrimonio autónomo, la venta de las unidades de vivienda, así como la administración de los recursos que se reciban para dicha finalidad, en los términos que se determinan en el contrato de su constitución. La compañía Multivest S.A. aportó los lotes de terreno uno, dos, tres, cuatro y cinco que formaron parte de un lote de terreno de mayor extensión signado como lote número uno situado en la parroquia Chaupicruz del Cantón Quito, mediante escritura pública del 4 de julio del 2007.

9. PROVEEDORES

(en U.S. dólares)

2010**2009**

La compañía registra:

CET Construcciones	174.350	33.043
Jorge Montero	113.434	-
Comenalco	7.043	5.000
Arq. Carranco	6.500	-
Ing. & Diseño Ascensores	22.743	-
Puruha Ferretería	5.362	-
Ingeniería de Ascensores	4.253	2.000
Richard Cía. Ltda.	4.140	-
Jorge Bolívar	3.677	200
Bagant	2.117	-
Cesa	1.989	-
Hidalgo Enma	1.693	-
Otros	2.958	2.336
TOTAL	350.259	42.579

10. OBLIGACIONES FISCALES

Retenciones Impuesto a la Renta	1.324	6.149
Impuesto a la Renta Cía.	14.490	-
Retenciones IVA	761	11.608
TOTAL	16.575	17.757

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Préstamo Banco Produbanco	250.000	-
TOTAL	250.000	-

La compañía registra la Operación Bancaria No. 1286702 del Banco Produbanco, otorgada el 29 de diciembre 2010, con una tasa nominal del 9.76% y una tasa efectiva del 10.21 %. Esta obligación se vence el 20 de junio 2012.

12. ANTICIPOS DE CLIENTES

Janet Cevallos (Dpto. 202)	2.000	-
Jean Carlo Jarrín (Dpto. 304)	16.000	-
Magdalena Erazo (Dpto. 404)	40.000	-
Sonia Salazar (Dpto. 504)	17.866	2.000
Titov Villena (Dpto. 605)	19.224	9.514
Vilma Jácome (Dpto. 703)	50.000	-
Dr. Carlos Naranjo (Dpto. 704)	7.731	3.000
Galo Moreno (Dpto. 705)	63.000	39.667
Pedro Ospina (PH-02)	60.000	60.000
Pedro Ospina (PH-05)	60.000	60.000
TOTAL	335.821	174.181

13. CAPITAL SOCIAL	(en U.S. dólares)	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
La compañía registra:		
Rosanía Dávila Josefina Victoria	400	400
Rosanía Dávila Luis Ruben	400	400
Rosanía Dávila María Teresa	400	400
TOTAL	<u>1.200</u>	<u>1.200</u>

El capital social de la compañía está constituido por 3.000 acciones ordinarias y nominativas de 0,40 USD. cada una a favor de tres accionistas con una participación de 400 USD cada una, estas se encuentran íntegramente suscritas y pagadas, según la escritura de transformación a compañía anónima.

14. RESERVA LEGAL		
Reserva Legal	<u>8.078</u>	<u>8.078</u>
TOTAL	<u>8.078</u>	<u>8.078</u>

La ley de Compañías exige que de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomara un porcentaje no menor de un 10 %, para formar el Fondo de Reserva Legal hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

15. UTILIDADES DE EJERCICIOS ANTERIORES		
Utilidades de Ejercicios Anteriores	40.596	40.596
Utilidades del Ejercicio 2009	<u>46.207</u>	<u>-</u>
TOTAL	<u>86.803</u>	<u>40.596</u>

16. COSTOS DE MANTENIMIENTO		
Mano de Obra	531	96.199
Otros	<u>37.910</u>	<u>44.640</u>
TOTAL	<u>38.441</u>	<u>140.839</u>

17. GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACION		
Gastos de Personal	34.825	-
Gastos Generales	<u>119.284</u>	<u>81.243</u>
TOTAL	<u>154.109</u>	<u>81.243</u>

18. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión del presente informe no se han producido eventos importantes que a criterio de la administración de la compañía puedan tener algún efecto importante en los estados financieros examinados.