

150 455



**INMOBILIARIA SANTA CECILIA
S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y
2008**

INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Balances generales

Estados de pérdidas y ganancias

Estados de evolución del patrimonio

Estados de flujo de fondos

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$.	Dólares estadounidenses
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Member of the Network

EUR/AUDIT
International

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 01 de marzo del 2010

A los Accionistas de

INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A.

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Inmobiliaria Santa Cecilia S.A., al 31 de diciembre del 2009 y 2008 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de evolución del patrimonio y de flujo de fondos por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorias.
2. Nuestras auditorias se realizaron de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoria. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoria incluye el examen, basándose en 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 relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorias proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Santa Cecilia S.A., al 31 de diciembre del 2009 y 2008 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de fondos por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Paredes Santos & Asociados Cía. Ltda.
No. De registro en la
Superintendencia de
Compañías: 327

Dr. Luis Paredes
Socio
No. de Registro Nacional
De Contadores: 8376

INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A.
BALANCES GENERALES
31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Referencia a Notas	2009	2008	PASIVO Y PATRIMONIO	Referencia a Notas	2009	2008
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y sus equivalentes de efectivo	3	9,234	144,213	Cuentas por pagar			
Documentos y cuentas por cobrar				Proveedores		15,908	8,413
Otras cuentas por cobrar		399,122	30,000	Préstamos accionistas	7	217,170	112,000
Impuestos anticipados		15,382	78,073	Provisiones sociales		22,988	55,218
Inmuebles para la venta	4	-	1,729,959	Impuestos por pagar		5,164	82,880
Total del activo corriente		<u>423,738</u>	<u>1,982,245</u>	Total del pasivo corriente		<u>261,230</u>	<u>258,511</u>
CONSTRUCCIONES EN PROCESO	5	3,884,061	2,591,580	ANTICIPOS DE CLIENTES Y OTROS	8	1,442,785	1,857,051
PROPIEDAD Y EQUIPOS	6	-	664,985	OBLIGACIONES FINANCIERAS	9	700,000	600,000
				OTRAS CUENTRAS POR PAGAR		-	650,000
				PATRIMONIO (ver estado adjunto)		1,903,784	1,873,248
Total del Activo		<u>4,307,799</u>	<u>5,238,810</u>	Total del Pasivo y Patrimonio		<u>4,307,799</u>	<u>5,238,810</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A.
ESTADOS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Referencia</u> <u>a Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
INGRESOS			
Ventas de inmuebles		1,913,019	3,431,444
COSTOS			
Costo de inmuebles vendidos	(1)	<u>(1,481,996)</u>	<u>(2,720,080)</u>
Utilidad Bruta		431,023	711,364
GASTOS			
Gastos de administración y ventas	(1)	<u>(293,711)</u>	<u>(346,232)</u>
Utilidad Operacional		137,312	365,132
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y de impuesto a la renta		137,312	365,132
Participación trabajadores	12	(20,597)	(54,770)
Impuesto a la renta	12	(29,179)	(77,591)
Utilidad neta del año		<u><u>87,536</u></u>	<u><u>232,771</u></u>

(1) Incluye el costo del inventario del año anterior más gastos del año 2009 por US\$. 45.750

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 y 2008
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reinversión a Capitalizar</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero del 2008	960,000	86,046	550,000	44,431	1,640,477
Aumento de capital	550,000	-	(550,000)	-	-
Apropiación de reserva legal	-	28,754	-	(28,754)	-
Utilidad neta del año	-	-	-	232,771	232,771
Saldo al 31 de diciembre del 2008	<u>1,510,000</u>	<u>114,800</u>	<u>-</u>	<u>248,448</u>	<u>1,873,248</u>
Dividendos pagados	-	-	-	(57,000)	(57,000)
Apropiación de reserva legal	-	10,813	-	(10,813)	-
Utilidad neta del año	-	-	-	87,536	87,536
Saldo al 31 de diciembre del 2009	<u>1,510,000</u>	<u>125,613</u>	<u>-</u>	<u>268,171</u>	<u>1,903,784</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A.
ESTADOS DE FLUJO DE FONDOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Flujo de fondos generados por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	1,913,019	3,431,444
Efectivo pagado a proveedores	(1,714,881)	(2,219,657)
Anticipos recibidos para la construcción	(446,496)	(1,883,828)
Pago impuesto a la renta	(29,179)	(77,591)
Participación trabajadores en utilidades	<u>(20,597)</u>	<u>(54,770)</u>
Fondos netos utilizados por actividades de operación	<u>(298,134)</u>	<u>(804,402)</u>
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:		
Disminución (Incremento) de propiedad y equipo neto	664,985	(661,244)
Fondos netos provistos (utilizados) en actividades de inversión	<u>664,985</u>	<u>(661,244)</u>
Flujo de fondos provenientes de actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	(57,000)	-
Préstamos accionistas corto plazo	105,170	13,720
Obligaciones financieras	100,000	600,000
Otras cuentas por pagar	<u>(650,000)</u>	<u>650,000</u>
Fondos netos utilizados en actividades de financiamiento	<u>(501,830)</u>	<u>1,263,720</u>
Disminución neto de fondos	(134,979)	(201,926)
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al principio de año	144,213	346,139
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al fin del año	<u><u>9,234</u></u>	<u><u>144,213</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A.
ESTADOS DE FLUJO DE FONDOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008
(Expresado en dólares estadounidenses)
(Continuación)

Conciliación del resultado neto del período con el flujo de fondos utilizados por actividades de operación	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Utilidad neta del año	87,536	232,771
Cambios en activos y pasivos corrientes		
Cuentas y documentos por cobrar	(369,122)	(30,000)
Inventarios	1,729,959	2,847,476
Construcciones en proceso	(1,292,481)	(1,879,535)
Gastos anticipados	62,691	53,039
Cuentas por pagar	(439,001)	(1,956,826)
Obligaciones Fiscales	<u>(77,716)</u>	<u>(71,327)</u>
Fondos netos utilizados por actividades de operación	<u>(298,134)</u>	<u>(804,402)</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.

**INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2009 y 2008**

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue constituida mediante escritura pública del 31 de julio del 2003 e inscrita en el Registro Mercantil el 25 de agosto del 2003. Su objeto social es dedicarse a negocios inmobiliarios, especialmente: la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de inmuebles; planificación, diseño y construcción de edificios, viviendas unifamiliares, multifamiliares, urbanizaciones y conjuntos residenciales; asociación con personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras para el cumplimiento de su objeto social, entre otros.

La Compañía durante el año 2009 mantuvo en construcción un único proyecto inmobiliario denominado "Mont Serrat", el cual está ubicado en la Av. Coruña N32-305 en la ciudad de Quito. Este proyecto está compuesto de un edificio de ocho plantas y dos subsuelos, con un total de veinte y cuatro departamentos. Al cierre de los estados financieros la Administración estima que este proyecto se encuentra culminado en un 95%.

También durante el año 2009 se vendieron todos los inmuebles disponibles del proyecto terminado "Casales San Pedro".

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLÍTICAS CONTABLES**

a. Preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) involucran la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b. Ingresos

Los ingresos por ventas del proyecto inmobiliario se liquidan (una vez terminada la construcción de las viviendas) y se emiten las facturas a los clientes respectivos.

c. Costo de inmuebles vendidos

Corresponde al valor del terreno y a los costos de construcción del proyecto inmobiliario vendido.

d. Inmuebles para la venta

Los inmuebles para la venta están contabilizados al costo, el cual no excede el valor de mercado.

(Ver página siguiente)

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

e. Construcciones en proceso

Representa el costo del terreno y los abonos para la construcción acumuladas del proyecto inmobiliario en proceso, los cuales incluyen el impuesto al valor agregado. El saldo del rubro no excede el valor de realización de los mismos.

f. Propiedad y equipos

Se muestran al costo histórico y por el año 2008 no se registró cargos a las operaciones por concepto de depreciación. Los cargos por depreciación fueron reconocidos en su totalidad en el año 2009.

g. Anticipo de clientes y otros

Corresponde a anticipos recibidos de clientes. Los cuales son aplicados al precio de compra cuando se venden los inmuebles.

h. Provisión para 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 año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes a partir del 2001 establecen una tasa de impuesto del 25% sobre las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. Por los años 2009 y 2008 se aplicó la tasa del 25%.

NOTA 3 – EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 comprende:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Cuentas Corrientes		
Banco del Pichincha C.A.	7,134	142,213
Fondos fijos		
Caja chica	2,100	2,000
Saldo al 31 de diciembre del 2009 y 2008	<u>9,234</u>	<u>144,213</u>

**NOTA 4 – INMUEBLES PARA LA VENTA. (INVENTARIO DE OBRA TERMINADA,
PROYECTO “CASALES SAN PEDRO”)**

(Ver página siguiente)

**NOTA 4 – INMUEBLES PARA LA VENTA. (INVENTARIO DE OBRA TERMINADA, PROYECTO “CASALES SAN PEDRO”)
(Continuación)**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 comprende:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Bloque No. 1	-	169,486
Bloque No. 2	-	84,743
Bloque No. 3	-	112,991
Bloque No. 4	-	28,248
Bloque No. 5	-	56,495
Bloque No. 6	-	169,486
Bloque No. 7	-	112,991
Bloque No. 8	-	338,972
Bloque No. 9	-	169,486
Bloque No. 10	-	141,238
Estacionamientos No. 2	-	210,971
Urbanización	-	116,376
Otros menores	-	18,476
Saldo al 31 de diciembre del 2009 y 2008	<u>-</u>	<u>1,729,959</u>

La Compañía al 31 de diciembre del 2009 vendió todos los inmuebles del proyecto denominado “Casales San Pedro”.

NOTA 5 – CONSTRUCCIONES EN PROCESO

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 comprende:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Proyecto Mont Serrat		
Terreno y mejoras	993,341	1,013,341
Estructura	890,677	890,913
Acabados en proceso	1,061,639	104,327
Anticipo a proveedores	630,264	502,489
Otros gastos	308,140	80,510
Saldo al 31 de diciembre del 2009 y 2008	<u>3,884,061</u>	<u>2,591,580</u>

NOTA 6 – PROPIEDAD Y EQUIPOS

(Ver página siguiente)

NOTA 6 – PROPIEDAD Y EQUIPOS
(Continuación)

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 comprende:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Terrenos (1)	-	661,109
Muebles y enseres	-	2,114
Equipo de computo	-	1,762
Saldo al 31 de diciembre del 2009 y 2008	<u>-</u>	<u>664,985</u>

- (1) Corresponde a la transferencia mediante escritura de dación de pago de un terreno ubicado en la parroquia Sangolqui (El Cortijo), a favor de varios accionistas de la Compañía.

Los movimientos del año de esta cuenta han sido como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2009 y 2008	664,985	3,741
Adiciones y retiros (netos)	<u>(664,985)</u>	<u>661,244</u>
Saldo final al 31 de diciembre 2009 y 2008	<u>-</u>	<u>664,985</u>

NOTA 7 – PRESTAMOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 comprende:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Sr. Pedro Pinto R.	10,753	-
Sra. Patricia Pinto	62,000	62,000
Sra. Paulina Pinto	25,000	25,000
Sra. María Dolores Román	-	25,000
Sra. Jimena Pinto	20,000	-
Sr. Pedro José Pinto	60,000	-
Sr. Andrés Vera	7,784	-
Sra. Mercedes Vera	7,784	-
Sra. Gloria Pinto	10,753	-
Sra. Stella Pinto	13,096	-
Saldo al 31 de diciembre del 2009 y 2008	<u>217,170</u>	<u>112,000</u>

NOTA 8 – ANTICIPOS DE CLIENTES Y OTROS

(Ver página siguiente)

**NOTA 8 – ANTICIPOS DE CLIENTES Y OTROS
(Continuación)**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 comprende:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Anticipos		
Casales San Pedro (Inmocasales)	5,754	1,197,117
Mont Serrat	1,437,031	659,934
Saldo al 31 de diciembre del 2009 y 2008	<u>1,442,785</u>	<u>1,857,051</u>

NOTA 9 – OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 comprende:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Banco del Pichincha C.A. (1)	700,000	600,000
Saldo al 31 de diciembre del 2009 y 2008	<u>700,000</u>	<u>600,000</u>

(1) Corresponde a un crédito otorgado por el Banco del Pichincha C.A., el cual vence en junio del 2010 y devenga una tasa de interés del 9,74% anual.

NOTA 10 – CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2009 y 2008 comprende a 1.510.000 acciones ordinarias de un valor nominal de US\$. 1 cada una, según escritura pública del 03 de junio del 2008.

NOTA 11 – RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 12 – CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

(Ver página siguiente)

**NOTA 12 – CONCILIACIÓN TRIBUTARIA
(Continuación)**

De acuerdo con lo que establece en la ley de régimen tributario interno, la empresa ha preparado la conciliación tributaria como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y de impuesto a la renta.	137,312	365,132
=Base imponible antes de impuesto a la renta	<u>137,312</u>	<u>365,132</u>
Participación trabajadores	20,597	54,770
Valor del impuesto a la renta (25%)	29,179	77,591
Impuesto a la renta causado	<u><u>29,179</u></u>	<u><u>77,591</u></u>

NOTA 13 – NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA “NIIF”

Mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador el 21 de agosto del 2007; y publicada en el Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre del mismo año se estableció que a partir del año 2009 las compañías domiciliadas en el Ecuador deben preparar sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad. Posteriormente la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. 08.G.DSC del 20 de noviembre del 2008 decidió ampliar el plazo para la implementación de las NIIF y NIC a partir del 1 de enero del 2011 y se establece el año 2010 como periodo de transición.

NOTA 14 – RECLASIFICACIONES

Los saldos presentados en el Balance General adjunto al 31 de diciembre del 2009 y 2008, han sido reclasificados para propósitos de presentación; del activo corriente al activo largo plazo por concepto de construcciones en curso. Esta reclasificación fue realizada según la naturaleza de la cuenta.

NOTA 15 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de estos estados financieros (01 de marzo 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.
