

CALIMS CÍA LTDA.

**Examen de los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2010**



Calims Cía Ltda.
Balance General
 Al 31 de Diciembre del 2010 y 2009
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ACTIVOS

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Activos Corrientes</u>		
Efectivo en Caja y Bancos (Nota 4)	86,838	18,592
Cuentas por Cobrar (Nota 5)	24,486	2,754
Inventarios (Nota 6)	1'000,000	1'029,268
Construcciones en curso (Nota 7)	<u>460,275</u>	<u>-</u>
Total Activos Corrientes	1'571,599	1'050,614
<u>Activos Fijos</u> (Nota 8)		
Equipo de Computación	225	225
Maquinaria	1,890	-
Otros	386	386
Depreciación Acumulada	<u>(456)</u>	<u>(116)</u>
Total Activos Fijos, Neto	2,045	495
Otros activos (Nota 9)	<u>23,550</u>	<u>9,550</u>
Total Activos	<u>1'597,194</u>	<u>1'060,659</u>

Las notas adjuntas de 1 a 18 son parte integrante de estos estados financieros.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de la **Constructora Calims Cia Ltda.**, al 31 de diciembre del 2010 el resultado de sus operaciones y su flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Asuntos de énfasis

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2010, se emite por separado.

Quito, 26 de Abril del 2011

Guerra & Asociados

Registro en la Superintendencia
De Compañías: 060

Byron Guerra Villavicencio

BYRON GUERRA VILLAVICENCIO C.P.A.
Socio – Licencia Nro. 2408



Calims Cia Ltda.
Balance General
 Al 31 de Diciembre del 2010 y 2009
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Pasivos Corrientes</u>		
Obligaciones Bancarias (Nota 10)	480,000	654,471
Cuentas por Pagar (Nota 11)	<u>939,800</u>	<u>291,772</u>
Total Pasivos Corrientes	1'419,800	946,242
Cuentas por Pagar a Socios	<u>33,204</u>	<u>59,914</u>
Total Pasivos	1'453,004	1'006,156
<u>Patrimonio de los Accionistas</u>		
Capital Social (Nota 14)	3,000	3,000
Reserva Legal (Nota 15)	1,454	1,454
Resultados Acumulados	50,049	-
Utilidad Neta	<u>89,687</u>	<u>50,049</u>
Total Patrimonio de los Accionistas	<u>144,190</u>	<u>54,503</u>
Total Pasivos y Patrimonio de los Accionistas	<u>1'597,194</u>	<u>1'060,659</u>

Calims Cia Ltda.
Estado de Resultados
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2010 y 2009
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Ingresos y Costos:</u>		
Ventas, netas	465,415	544,268
Costo de Ventas	<u>(210,037)</u>	<u>(287,326)</u>
Utilidad Bruta	255,378	256,942
<u>Gastos Operacionales:</u>		
Gastos de Administración	(43,738)	(96,994)
Gastos Generales	<u>(65,961)</u>	<u>(52,152)</u>
Total Gastos Operacionales	<u>(109,699)</u>	<u>(149,146)</u>
Utilidad Operacional	145,679	107,796
<u>Otros Ingresos (Egresos):</u>		
Intereses	123	1,924
Otros, neto	<u>(25,754)</u>	<u>(42,976)</u>
Total Otros Ingresos, Neto	<u>(25,631)</u>	<u>(41,052)</u>
Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta	120,048	66,744
<u>Menos:</u>		
Participación a trabajadores (Nota 12)	-	-
Impuesto a la Renta (Nota 13)	<u>(30,361)</u>	<u>(16,695)</u>
Total	<u>(30,361)</u>	<u>(16,695)</u>
Utilidad Neta	<u>89,687</u>	<u>50,049</u>

Las notas adjuntas de 1 a 18 son parte integrante de estos estados financieros.

Calims Cia Ltda.
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Al 31 de Diciembre del 2010 y 2009
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Utilidad Neta</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2008	<u>3,000</u>	<u>1,454</u>	<u>32,695</u>	<u>23,700</u>	<u>60,849</u>
Transferencia de Saldos	-	-	23,700	(23,700)	-
Dividendos por pagar	-	-	(56,395)	-	(56,395)
Utilidad Neta	-	-	-	<u>50,049</u>	<u>50,049</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2009	<u>3,000</u>	<u>1,454</u>	<u>-</u>	<u>50,049</u>	<u>54,503</u>
Transferencia de Saldos	-	-	50,049	(50,049)	-
Dividendos por pagar	-	-	-	-	-
Utilidad Neta	-	-	-	<u>89,687</u>	<u>89,687</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2010	<u>3,000</u>	<u>1,454</u>	<u>50,049</u>	<u>89,687</u>	<u>144,190</u>

Las notas adjuntas de 1 a 18 son parte integrante de estos estados financieros.

Calims Cia Ltda.
Estado de Flujos de Efectivo
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2010 y 2009
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Flujos de Efectivo por las Actividades de Operación:</u>		
Recibo de clientes por ventas	443,683	1'447,670
Pagado a proveedores y empleados	(333,916)	(1'579,842)
Otros ingresos	<u>(25,631)</u>	<u>(41,052)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación	84,136	(173,224)
<u>Flujos de Efectivo por las Actividades de Inversión:</u>		
Adquisición de activos fijos	(1,890)	(385)
Otros activos	(14,000)	84,243
Inversiones	<u>-</u>	<u>16,335</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de inversión	(15,890)	100,193
<u>Flujos de Efectivo por las Actividades de Financiamiento:</u>		
(Pago) de obligaciones bancarias	-	(34,054)
Préstamos recibidos de socios	<u>-</u>	<u>3,519</u>
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de financiamiento	-	(30,535)
Aumento (Disminución) del Efectivo en Caja y Bancos	68,246	(103,566)
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos de Efectivo al Inicio del año	<u>18,592</u>	<u>122,158</u>
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos de Efectivo al Final del año	<u><u>86,838</u></u>	<u><u>18,592</u></u>
<u>Conciliación de la Utilidad Neta del Ejercicio Neto Proveniente de (utilizado en) las Actividades de Operación:</u>		
Utilidad Neta	89,687	50,049
Ajuste para Conciliar la Utilidad Neta con el Efectivo Neto Proveniente (Utilizado en) de las Actividades de Operación:		
Depreciación de activos fijos	340	79
Impuesto a la renta	30,361	16,695
<u>Cambios Netos en Activos y Pasivos:</u>		
(Aumento) Disminución en cuentas por cobrar	(21,732)	903,403
Disminución (Aumento) en inventarios	29,268	(892,684)
(Aumento) en obras en proceso	(460,275)	-
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar	443,197	(243,139)
(Disminución) en pasivos acumulados	<u>(26,710)</u>	<u>(7,627)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación	<u><u>84,136</u></u>	<u><u>(173,224)</u></u>

Las notas adjuntas de 1 a 18 son parte integrante de estos estados financieros.

Calims Cia Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 1 – Operaciones

Constructora Calims Cia Ltda., es una compañía limitada, constituida en al República del Ecuador, el 10 de mayo del 2004, cuyo objeto social es:

- a) La adquisición y enajenación a cualquier titulo, permuta, arriendo y administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles, ya sea por cuenta propia o ajena.- La compañía podrá promover o ejecutar proyectos de vivienda, urbanizaciones, lotizaciones, construcción de edificios, condominios, conjuntos residenciales, directamente o prestando servicios de gerencia y administración.
- b) Prestar todos los servicios relacionados con la actividad inmobiliaria, remodelaciones, trabajos de diseño y decoración de interiores. Para el cumplimiento de su objeto, la compañía podrá celebrar todos los actos y contratos permitidos por la ley.

Nota 2 – Políticas Contables Significativas

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), que se relacionan con la preparación y presentación de los Estados Financieros. Para aquellas situaciones específicas que no estén normadas por las NEC, la Federación Nacional de Contadores del Ecuador recomienda que las NIC provean los lineamientos a seguirse como principios de Contabilidad en Ecuador. A partir del ejercicio fiscal 2012 la Compañía adoptará las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para la preparación de sus estados financieros.

A continuación se resumen las principales políticas contables aplicadas por la Compañía, en la preparación de sus estados financieros, así:

Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas se reconocen y registran por las transferencias de efectivo dadas a las mismas.

Inventarios

Los inventarios están registrados al costo de adquisición, el que no excede el valor de mercado. El costo de los inventarios se determina por el método de costo promedio, excepto por los costos de incursión de mano de obra o de servicios de construcción, que se registran al costo específico de la factura.

Construcciones en Curso

Las construcciones en curso incluyen los costos de materiales, mano de obra y servicios de construcción, registrados al costo específico de la factura.

Calims Cia Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Activos Fijos

Los activos fijos están registrados al costo de adquisición. Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo y no alargan su vida útil, se cargan al gasto a medida que se efectúan.

El costo de los activos fijos se deprecian aplicando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los mismos, como sigue:

<u>Activos Depreciables</u>	<u>Años</u>	<u>Porcentajes de Depreciación</u>
Pagina Web	3	33
Equipos de Computación	3	33
Maquinaria	10	10

Cuentas por pagar

Los pasivos por compras y otras cuentas por pagar, tienen un plazo de vencimiento de 30 días, excepto con Compañías relacionadas, que no tienen fecha específica de vencimiento, y se registran al costo, por los pagos realizados a nombre de la Compañía.

Reconocimiento de ingresos

Las ventas son registradas netas de descuentos en el periodo en que los apartamentos son entregados.

Provisión para Impuesto a la Renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la aplicación de la tasa impositiva del 25% aplicable a las utilidades gravables, comparada con el anticipo calculado en el ejercicio anterior; el valor mayor se considera como impuesto a la renta del ejercicio. Este cargo es registrado en los resultados del ejercicio.

Reconocimiento de costos y gastos

El costo de ventas se determina en base a un estudio de obra terminada de apartamentos cuyo valor es enviado al estado de resultados sobre la base de los apartamentos vendidos. Los gastos son registrados de acuerdo con el método del devengado.

Calims Cia Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 3 – Índices de Precios al Consumidor (IPC)

Porcentaje de Variación en los Índices de Precios al Consumidor (IPC)

La disminución en el poder adquisitivo distorsiona las cifras contables y no permite efectuar una adecuada comparación con períodos anteriores.

El siguiente cuadro representa información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor (IPC) preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC):

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2008	8.83
2009	4.31
2010	3,33

Nota 4 – Efectivo en Caja y Bancos

El detalle del Efectivo en Caja y Bancos al 31 de Diciembre del 2010 y 2009, es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Caja	2,854	671
Bancos	<u>83,984</u>	<u>17,921</u>
Total	<u>86,838</u>	<u>18,592</u>

Nota 5 – Cuentas por Cobrar

El detalle de las Cuentas por Cobrar al 31 de Diciembre del 2010 y 2009, es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Crédito tributario de Iva	9,015	2,654
Otras cuentas por cobrar	<u>15,471</u>	<u>100</u>
Total	<u>24,486</u>	<u>2,754</u>

La Compañía no ha constituido provisión para cuentas incobrables, por no considerarlo necesario.

Calims Cia Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 6 – Inventarios

El detalle de los Inventarios al 31 de Diciembre del 2010 y 2009, es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Terreno Cantaros	-	29,268
Terreno Tumbaco	1'000,000	1'000,000
Total	<u>1'000,000</u>	<u>1'029,268</u>

Nota 7 – Construcciones en curso

El detalle de las construcciones en curso al 31 de Diciembre del 2010 y 2009, es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Materiales y accesorios	211,966	-
Contratistas	245,605	-
Gastos de construcción	<u>2,704</u>	<u>-</u>
Total	<u>460,275</u>	<u>-</u>

Nota 8 – Activo Fijo

El movimiento de Activos Fijos durante los ejercicios 2010 y 2009 es como sigue:

	Saldo Final <u>2009</u>	Adiciones	Saldo Final <u>2010</u>
Equipo de computación	225	-	225
Maquinaria	-	1.890	1.890
Otros	<u>386</u>	<u>-</u>	<u>386</u>
Subtotal	611	1.890	2.501
Depreciación acumulada	<u>(116)</u>	<u>(340)</u>	<u>(456)</u>
Total	<u>495</u>	<u>1.550</u>	<u>2.045</u>

Calims Cia Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 9 – Otros Activos

El detalle de las garantías al 31 de Diciembre del 2010 y 2009, es como sigue:

	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Produbanco póliza 41969001	02-oct-09	31-mar-10	2,750	2,750
Produbanco póliza 41970001	02-oct-09	31-mar-10	6,800	6,800
Produbanco póliza 55699001	16-nov-10	21-nov-11	<u>14,000</u>	<u>-</u>
Total			<u>23,550</u>	<u>9,550</u>

Estas garantías se constituyen a nombre del Tesorero Metropolitano en el desarrollo de las construcciones y son renovadas automáticamente.

Nota 10 – Obligaciones Bancarias

Las obligaciones bancarias corresponden a préstamos con vencimientos de un año a una tasa 7.35% y del 11,23% anual para el año 2010 y 2009, respectivamente. El detalle de las obligaciones bancarias es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Produbank 101001418700	180,000	180,000
Produbank 1010046273002	170,000	200,00
Produbank 49288000	130,000	150,000
Machala	-	114,043
Intereses por pagar	<u>-</u>	<u>10,428</u>
Total	<u>480,000</u>	<u>654,471</u>

Nota 11 – Cuentas por Pagar

El detalle de las Cuentas por Pagar al 31 de Diciembre del 2010 y 2009, es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
IESS por pagar	-	806
Impuesto a la renta	14,739	5,437
Retenciones de Iva	2,977	1,054
Retenciones en la fuente	2,532	638
Anticipo clientes	658,982	227,490
Incogres	-	56,347
Soto Marcelo	50,000	-
Inmobiliaria Alerces Cia Ltda	209,970	-
Otras cuentas por Pagar	<u>600</u>	<u>-</u>
Total	<u>939,800</u>	<u>291,772</u>

Calims Cia Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 12 – Participación a trabajadores

Al 31 de diciembre de 2010 la compañía no cuenta con trabajadores en relación de dependencia, por lo tanto no registró provisión alguna en concepto de participación de las utilidades a trabajadores.

Nota 13 – Impuesto a la Renta

La conciliación de la utilidad según estados financieros y la base de cálculo del impuesto a la renta, es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
(Pérdida) Utilidad antes de impuestos y empleados	120,048	66,744
<u>Menos:</u>		
15% Participación a trabajadores	-	-
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	<u>1,396</u>	<u>37</u>
Base imponible para el impuesto a la renta	<u>121,444</u>	<u>66,781</u>
(A) Anticipo calculado 2010	7,495	-
(B) Impuesto a la renta causado	<u>30,361</u>	<u>16,695</u>
Impuesto a la renta (mayor entre A y B)	<u>30,361</u>	<u>16,695</u>
<u>Menos:</u>		
Anticipo pagado	11,232	11,258
Retención en la fuente	<u>4,390</u>	<u>-</u>
Impuesto por pagar	<u>14,739</u>	<u>5,437</u>

Nota 14 – Capital Social

Al 31 de diciembre del 2010, el capital social suscrito y pagado está constituido por 3,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1.00 de valor nominal unitario.

Calims Cia Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 15 – Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las Compañías Limitadas transfieran a reserva legal, por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 20% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Al 31 de diciembre del 2010, ésta asciende a US\$ 1,454 que representa el 48,47% del capital pagado de la Compañía.

Nota 16 – Transacciones y saldos con partes relacionadas

La composición de los saldos con compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2010 y 2009, es como sigue:

	<u>Cuentas por cobrar</u>		<u>Cuentas por pagar</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Promotora Incogres Cia. Ltda.	15,370	-	-	56,346
Total	<u>15,370</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>56,346</u>

Nota 17 – Situación Fiscal

La Compañía no ha sido fiscalizada por parte de las autoridades tributarias desde el año de su constitución en 2004.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la entidad supervisora para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca:

- a) En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo;
- b) En seis años a partir de la fecha en que se vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y;
- c) En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicada por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

La facultad de las autoridades tributarias para revisar las declaraciones de impuesto a la renta hasta el ejercicio 2007, de acuerdo con lo indicado en el literal a) anterior, aún no ha prescrito.

Calims Cia Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 18 – Eventos Subsecuentes

A la fecha de emisión del informe por parte de los Auditores Externos, no han sucedido situaciones, que a criterio de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.
