

157985

**INMOBILIARIA INMOMEGA
CÍA. LTDA.**

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010



**SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS**

24 JUN. 2011

**OPERADOR 2
QUITO**

**INMOBILIARIA INMOMEGA CIA. LTDA.
(EN ETAPA PREOPERACIONAL)**

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Abreviaturas usadas:

US\$. Dólares estadounidenses.



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Member of the Network

EUR
international

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 20 de junio del 2011

A los señores Socios de:

**INMOBILIARIA INMOMEGA CIA. LTDA.
(EN ETAPA PREOPERACIONAL)**

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el balance general adjunto al 31 de diciembre del 2010, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. El balance general de Inmobiliaria Inmomega Cía. Ltda., por el año terminado el 31 de diciembre del 2009 no fue examinado por un auditor externo ya que no cumplía los requisitos establecidos por la Superintendencia de Compañías. Por lo cual las cifras adjuntas son presentadas exclusivamente como información comparativa.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de Inmobiliaria Inmomega Cía. Ltda., es responsable de la preparación y presentación razonable del balance general adjunto de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable del balance general de forma que no esté afectado por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre este balance general basados en nuestra auditoría. Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Member of the Network

EUR
International

Quito, 20 de junio del 2011

A los señores Socios de:

INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.
(EN ETAPA PREOPERACIONAL)

Opinión

4. En nuestra opinión, el balance general arriba mencionado presenta razonablemente, en todos los aspectos importantes, al 31 de diciembre del 2010 por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Asunto que requiere énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención respecto del asunto descrito por la Administración de la Compañía en la Nota 1, relacionado con la actividad económica durante la etapa preoperacional.

Paredes Santos & Asociados Cia. Ltda.

No. De registro en la
Superintendencia de
Compañías: 327

Dr. Luis Paredes

Socio
No. de Registro Nacional
De Contadores: 8376

INMOBILIARIA INMOMEGA CIA. LTDA.
(EN ETAPA PREOPERACIONAL)
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010, CON CIFRAS COMPARATIVAS NO AUDITADAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Referencia a Notas	2010	2009	PASIVO Y PATRIMONIO	Referencia a Notas	2010	2009
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo en bancos	3	73,408	31,659	Documentos y cuentas por pagar			
Documentos y cuentas por cobrar				Proveedores		58,958	195,074
Clientes	4	6	7,389	Anticipos para construcción	8	360,619	348,109
Otras Cuentas por cobrar		839	-	Partes relacionadas	11	151,374	1,374
Impuestos anticipados		92	92	Otras cuentas por pagar		55	55
Anticipos	5	8,879	-	Obligaciones fiscales	9	333	2,290
Total del activo corriente		<u>83,224</u>	<u>39,140</u>	Provisiones y acumulaciones	10	4,203	937
				Total del pasivo corriente		<u>575,542</u>	<u>547,839</u>
OBRAS EN CURSO	6	4,458,042	2,229,390	PARTES RELACIONADAS	11	4,786,192	2,615,437
ACTIVOS FIJOS	7	825,051	899,329	PATRIMONIO (ver estado adjunto)		4,583	4,583
Total del Activo		<u><u>5,366,317</u></u>	<u><u>3,167,859</u></u>	Total del Pasivo y Patrimonio		<u><u>5,366,317</u></u>	<u><u>3,167,859</u></u>

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

**INMOBILIARIA INMOMEGA CIA. LTDA.
(EN ETAPA PREOPERACIONAL)**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010, CON CIFRAS COMPARATIVAS NO AUDITADAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

NOTA 1 - OPERACIONES

La Compañía fue constituida según escritura pública del 24 de enero del 2006 como Inmobiliaria Inmomega Cía. Ltda. El objeto social de la empresa es la compra y venta, arrendamiento contrataciones anticréticas y explotación de todo tipo de bienes inmuebles, así como la compraventa, importación y arrendamiento de maquinarias, equipos, bienes muebles y materia prima para el cumplimiento de su objeto social.

La Compañía a partir del año 2009 ha venido ejecutando el proyecto inmobiliario denominado "Kassel" por el cual no se han reconocido aun ingresos, costos y gastos en virtud que no se culminó el proceso de transferencia de dominio (escrituras públicas) de las unidades de vivienda construidas. Por tal razón la empresa no reconoció al cierre del año los ingresos y costos del proyecto.

La Administración estima durante el año 2011 liquidar en su totalidad el proyecto inmobiliario y reconocer los ingresos, costos y gastos incurridos en el mismo.

La Compañía financio gran parte del proyecto con aportes de los Socios. Estos fondos son considerados préstamos y no devengan intereses y se espera sean pagados con la liquidación del mencionado proyecto.

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

a. Preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base en 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 y costos

Ingresos

Los ingresos se reconocen una vez que se ha terminado la construcción de las viviendas y se emiten las facturas a los clientes respectivos

Costos

Se reconoce el total de los costos incurridos hasta la fecha en la cual sean reconocido los ingresos y se acumulan hasta la finalización del proyecto.

(Ver página siguiente)

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

c. Activos fijos

Se muestran al costo histórico, menos la correspondiente depreciación acumulada.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las obras en curso, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada siguiendo el método de línea recta.

d. Participación de los trabajadores en las utilidades

El 15% de la utilidad anual que la Compañía reconoce a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral. Es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles. Por los años 2010 y 2009 la Compañía no registró dicha provisión en virtud que no se reconocieron ingresos esas fechas.

e. 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 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 y utilizada principalmente en la compra de maquinaria y equipos nuevos. Por el año 2010 y 2009 no se aplico ningún porcentaje ya que no se reconocieron ingresos.

Adicionalmente a partir del año 2010, la Compañía debe determinar un anticipo mínimo de impuesto a la renta, mediante una base de cálculo previamente establecida por la Administración Tributaria, posteriormente debe comparar el anticipo calculado con el monto del impuesto a la renta; y, el mayor de los dos valores constituirá un pago definitivo del impuesto a la renta.

Además con fecha 29 de diciembre del 2010 se publicó el Código de la Producción, Comercio e Inversiones que entro en vigencia a partir de enero del 2011. Dicho código entre sus partes principales establece lo siguiente: Determinación y pago del salario digno; establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico; reformas tributarias aduaneras; exoneración del pago del Impuesto a la Renta hasta por cinco años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas; deducciones fiscales adicionales (100%) por la depreciación de maquinaria y equipo que preserve el medio ambiente; y, la reducción progresiva del Impuesto a la Renta hasta llegar al 22% en el año 2013.

NOTA 3 – EFECTIVO EN BANCOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 comprende:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Cuenta corriente		
Banco Internacional S.A.	11,885	30,665
Banco de la Producción S.A.	61,523	994
Saldo al 31 de diciembre del 2010 y 2009	<u>73,408</u>	<u>31,659</u>

NOTA 4 – CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 comprende:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Nicanor Larrea & Asociados Cía. Ltda.	6	7,389
Saldo al 31 de diciembre del 2010 y 2009	<u>6</u>	<u>7,389</u>

NOTA 5 – ANTICIPOS

Los anticipos corresponden a pagos realizados a proveedores para el desarrollo y construcción de los proyectos inmobiliarios que la Compañía lleva a cabo.

NOTA 6 – OBRAS EN CURSO

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 comprende:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Obras en curso		
Obras en curso Kassel	4,424,200	2,229,390
Obras en curso Gardenia	33,842	-
Saldo al 31 de diciembre del 2010 y 2009	<u>4,458,042</u>	<u>2,229,390</u>

NOTA 7 – ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 comprende:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	Tasa anual de depreciación %
ACTIVOS DEPRECIABLES			
Muebles y enseres	489	489	10%
Equipos de cómputo	2,300	2,300	33%
ACTIVOS NO DEPRECIABLES			
Terrenos	823,339	896,809	
Total de activos fijos	<u>826,128</u>	<u>899,598</u>	
Menos:			
Depreciación acumulada	(1,077)	(269)	
Total al 31 de diciembre del 2010 y 2009	<u>825,051</u>	<u>899,329</u>	

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

(Ver página siguiente)

NOTA 7 – ACTIVOS FIJOS
(Continuación)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2010 y 2009	899,329	2,789
Adiciones y bajas neto	(1) (73,470)	896,809
Depreciación del año	(808)	(269)
Saldo final al 31 de diciembre 2010 y 2009	<u>825,051</u>	<u>899,329</u>

(1) La disminución en el año 2010 corresponde a una donación al Ilustre Municipio de Quito para la construcción de obras públicas como: la construcción de calzadas, aceras, secciones transversales y áreas verdes en el proyecto inmobiliario.

NOTA 8 – ANTICIPOS PARA CONSTRUCCIÓN

Corresponden a pagos anticipados realizados por clientes para la compra de los proyectos inmobiliarios que la Compañía lleva a cabo. Por el año 2010 el valor asciende a US\$ 360.619 y por el año 2009 es de US\$ 348.109.

NOTA 9 – OBLIGACIONES FISCALES

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 comprende:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Impuesto al valor agregado	-	83
Retenciones del impuesto al valor agregado	26	49
Retenciones del impuesto a la renta	307	2,158
Saldo al 31 de diciembre del 2010 y 2009	<u>333</u>	<u>2,290</u>

NOTA 10 – PROVISIONES Y ACUMULACIONES

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 comprende:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Sueldos por pagar	3,409	798
IESS personal por pagar	45	21
IESS patronal por pagar	58	27
Décimo tercer sueldo	278	18
Décimo cuarto sueldo	393	73
Fondos de reserva	20	-
Saldo al 31 de diciembre del 2010 y 2009	<u>4,203</u>	<u>937</u>

NOTA 11 – PARTES RELACIONADAS

(Ver página siguiente)

NOTA 11 – PARTES RELACIONADAS
(Continuación)

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 comprende:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Corto plazo.-		
Inmobiliaria Leo S.C.C.	151,374	1,374
Saldo al 31 de diciembre del 2010 y 2009	<u>151,374</u>	<u>1,374</u>
Largo plazo		
Socios	(1) 4,786,192	2,615,437
Saldo al 31 de diciembre del 2010 y 2009	<u>4,786,192</u>	<u>2,615,437</u>

(1) Corresponde a préstamos realizados por los Socios a la Compañía para la compra de bienes inmuebles. Estas obligaciones no devengan intereses y no tienen una fecha máxima de pago.

NOTA 12 – NORMAS INTERNACIONES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF

Mediante Resolución No. 06.Q.ICC-004 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador el 21 de agosto del 2006; 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) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad.

Posteriormente con fecha 20 de noviembre del 2008, se emitió la resolución No. 08.G.DSC-010, que modificó los plazos mencionados en el registro oficial antes indicado, por lo que la Compañía debe preparar sus estados financieros en base a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Para el caso de la Compañía a partir del 1 de enero del 2012 y se establece al año 2011 como un periodo de transición.

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 la Compañía preparó sus estados financieros sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

NOTA 13 – CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 el capital social de la Compañía fue de US\$. 3.000 dividido en 3.000 participaciones de valor nominal de US\$. 1 dólar estadounidense por cada participación.

NOTA 14 – RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año, a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital suscrito. La reserva legal no puede distribuirse en efectivo, pero puede capitalizarse o aplicarse a la absorción de pérdidas.

NOTA 15 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión de estos estados financieros (20 de junio del 2011) 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.
