SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
09 MAYO 2012
OPERADOR 6
QUITO

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Balances generales

Estados de resultados

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US$. Dólares estadounidenses.

Paredes Santos
& ASOCIADOS CIA. LTDA
- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Member of the Network
EURA International

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 07 de mayo del 2012

A los señores Socios de:

INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros 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 de los estados financieros de forma que estos no estén afectados 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

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria. Condujimos nuestra auditoria de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoria para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoria 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 auditoria 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.

v. República 500 y Pradera
Edificio Pucará Of. 504 Quito-Ecuador
asilla 17-12-474 / Telefax (593-2) 2905-396 / 2228-527
email: luis.paredes@accessram.net
www.paredes.com.ec

EuraAudit International
135, Boulevard Haussmann
75008 Paris, F
Tel. (33) 01.5393.9460
www.EuraAudit.org

Paredes Santos
& ASOCIADOS CIA. LTDA
- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Member of the Network
EURA International

Quito, 07 de mayo del 2012
A los señores Socios de:
INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda, al 31 de diciembre del 2011, y el resultado de sus operaciones, cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

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

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
09 MAYO 2012
OPERADOR 6
QUITO

INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Referencia a Notas	2011	2010	PASIVO Y PATRIMONIO	Referencia a Notas	2011	2010
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo en bancos	3	10,687	-	Sobregiro bancario		-	1,925
Inversiones temporales	4	490,736	-	Documentos y cuentas por pagar			
Documentos y cuentas por cobrar				Otras cuentas por pagar		96,927	90,756
Clientes	5	1,338	4,206	Obligaciones fiscales	10	11,261	9,552
Relacionadas		9,540	43,949	Total del pasivo corriente		108,188	102,233
Otras Cuentas por cobrar		15,552	5,620				
Impuestos anticipados	6	28,814	14,079				
Anticipos	7	-	3,102,000	SOCIOS	11	3,719,448	2,291,772
Total del activo corriente		556,667	3,169,854	RELACIONADAS		2,050,691	1,422,697
				OBLIGACIONES FINANCIERAS	12	995,445	1,476,713
INVERSIÓN EN ACCIONES	8	327,353	-				
ACTIVOS FIJOS	9	6,058,442	2,162,167				
				PATRIMONIO (ver estado adjunto)		68,690	38,606
Total del Activo		6,942,462	5,332,021	Total del Pasivo y Patrimonio		6,942,462	5,332,021

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.
ESTADOS DE RESULTADOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2011	2010
INGRESOS			
Arriendo de inmueble		254,689	71,847
		254,689	71,847
GASTOS OPERACIONALES			
Sueldos y beneficios sociales		(2,041)	-
Honorarios		-	(6,679)
Impuestos y contribuciones		(23,587)	(20,296)
Otros menores		(45,920)	(34)
Depreciaciones y Amortizaciones		(58,203)	(2,833)
		(129,751)	(29,842)
Utilidad Operacional		124,938	42,005
Ingresos financieros		31,832	-
Egresos financieros		(92,304)	(9,113)
Otros ingresos (egresos) neto		(15,548)	(2,993)
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a al renta		48,918	29,899
Participación trabajadores	16	(7,338)	-
Impuesto a la renta	16	(10,260)	(7,945)
Utilidad neta del año		31,320	21,954

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Aporte Futura Capitalización	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2010	3,000	156,000	671	(143,019)	16,652
Utilidad neta del año	-	-	-	21,954	21,954
Saldo al 31 de diciembre de 2010	3,000	156,000	671	(121,065)	38,606
Ajuste impuesto a la renta año 2010	-	-	-	(1,236)	(1,236)
Utilidad neta del año	-	-	-	31,320	31,320
Saldo al 31 de diciembre de 2011	3,000	156,000	671	(90,981)	68,690

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2011	2010
Flujos de efectivo generados por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	257,557	69,410
Efectivo pagado a proveedores	3,005,091	65,926
Intereses pagados	(60,466)	(9,113)
Partes relacionadas y socios	2,090,079	1,588,049
Impuesto a la renta	(10,260)	(7,945)
Otros Ingresos (egresos),neto	(15,554)	(2,993)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	5,266,447	1,703,334
Flujos de efectivo aplicados a las actividades de inversión:		
Incremento de activos fijos, neto	(3,954,478)	(85,000)
Incremento de anticipos para compra de activos fijos	-	(3,100,000)
Incremento de inversiones en obligaciones y acciones	(818,089)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(4,772,567)	(3,185,000)
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:		
Obligaciones financieras largo plazo	(483,193)	1,478,638
Efectivo neto utilizado por actividades de financiamiento	(483,193)	1,478,638
Aumento neto de efectivo en bancos	10,687	(3,028)
Efectivo en bancos al principio de año	-	3,028
Efectivo en bancos	10,687	-

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)
(Continuación)

Conciliación del resultado neto del período con el flujo de efectivo provistos por actividades de operación	2011	2010
Utilidad neta del año	31,320	21,954
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo		
Depreciaciones	58,203	2,833
Cambios en activos y pasivos corrientes		
Documentos y cuentas por cobrar	27,345	21,823
Pagos e impuestos anticipados	3,087,265	8,878
Documentos y cuentas por pagar	2,060,605	1,645,225
Obligaciones fiscales	1,709	2,621
Efectivo neto provisto por actividades de operación	5,266,447	1,703,334

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011

NOTA 1 - OPERACIONES

La Compañía fue constituida según escritura pública del 23 de enero del 2006 como Inmobiliaria GSM Cía. Ltda., posteriormente con fecha 9 de junio del 2009 la Superintendencia de Compañías aprobó el cambio de denominación a Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda. El objeto social de la empresa es la compra y venta, arrendamiento contrataciones anticréticas y explotación de todo tipo de bienes inmuebles.

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 gastos

Se reconocen sobre la base de lo devengado.

c. Impuestos anticipados

Corresponde a impuestos pagados por anticipado.

d. Activos Fijos

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

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

e. 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 mantuvo empleados durante esas fechas.

f. 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.

(Ver página siguiente)

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

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% para el año 2011 y (25% - 2010) 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 2011 y 2010 se aplico la tasa del 24% y 25% respectivamente.

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, comprende:

	2011	2010
Cuenta corriente		
Banco Internacional S.A.	10,687	-
Saldo al 31 de diciembre del 2011 y 2010	10,687	-

NOTA 4 – INVERSIONES TEMPORALES

Corresponde a obligaciones adquiridas durante el año 2011 y que serán liquidadas hasta el año 2014.

NOTA 5 – CLIENTES

Al 31 de diciembre, comprende:

	2011	2010
Cooperativa de ahorro y crédito Cooprogreso	1,338	4,206
Saldo al 31 de diciembre del 2011 y 2010	1,338	4,206

NOTA 6 – IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre, comprende:

	2011	2010
Retención en la fuente del impuesto a la renta	25,273	8,017
Anticipo de impuesto a la renta	3,541	6,062
Saldo al 31 de diciembre del 2011 y 2010	28,814	14,079

NOTA 7 – ANTICIPOS

La variación corresponde a la liquidación de pagos realizados para la compra de dos terrenos.

NOTA 8 – INVERSIÓN EN ACCIONES

Corresponde acciones de varias empresas adquiridas durante el año 2011. Las cuales no corresponden a partes relacionadas de la Compañía y representan inversiones que pueden ser realizadas en cualquier momento.

NOTA 9 – ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre, comprende:

	2011	2010	Tasa anual de depreciación %
ACTIVOS DEPRECIABLES			
Edificios	1,403,817	85,000	5%
ACTIVOS NO DEPRECIABLES			
Terrenos	4,715,661	2,080,000	
Total de activos fijos	6,119,478	2,165,000	
Menos:			
Depreciación acumulada	(61,036)	(2,833)	
Total al 31 de diciembre del 2010 y 2009	6,058,442	2,162,167	

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

	2011	2010
Saldo inicial al 1 de enero del 2011 y 2010	2,162,167	2,080,000
Adiciones	3,954,478	85,000
Depreciación del año	(58,203)	(2,833)
Saldo final al 31 de diciembre 2011 y 2010	6,058,442	2,162,167

NOTA 10 – OBLIGACIONES FISCALES

Al 31 de diciembre, comprende:

	2011	2010
Impuesto al valor agregado por pagar	997	1,607
Impuesto a la renta por pagar	4	7,945
Saldo al 31 de diciembre del 2011 y 2010	1,001	9,552

NOTA 11 – SOCIOS POR PAGAR

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 – OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre, comprende:

	2011	2010
Banco Internacional S.A.	995,445	1,476,713
Saldo al 31 de diciembre del 2011 y 2010	995,445	1,476,713

(1) Corresponde a un crédito contratado en el mes de diciembre del 2010. Esta obligación vence en noviembre del 2013; y, devengan una tasa de interés anual del 8,95%.

NOTA 13 – 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 2011 y 2010 la Compañía preparó sus estados financieros sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

NOTA 14 – CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 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 acción.

NOTA 15 – 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 16 – CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

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

	2011	2010
Utilidad antes de impuesto a la renta	48,918	29,900
(-) 15% Participación trabajadores	(7,338)	-
(+) Gastos no deducibles en el país	1,169	1,881
= Base imponible antes de impuesto a la renta	42,749	31,781
Impuesto a la renta causado	10,260	7,945
(-) Saldo del anticipo pendiente de pago	(3,542)	-
(-) Retenciones en la fuente	(20,375)	(5,748)

NOTA 17 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros (07 de mayo del 2012) 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.