

Inmobiliaria Los Alerces Cía. Ltda.

Estados financieros por los años terminados
el 31 de diciembre del 2010 y 2009

Con informe del auditor independiente



Fabián Arico C.

auditor - consultor

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Socios de:

Inmobiliaria Los Alerces Cía. Ltda.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **Inmobiliaria Los Alerces Cía. Ltda.**, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre del 2010 y 2009, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

2. La Gerencia es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno pertinente a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no contienen distorsiones importantes, causados por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y de la realización de estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos a fin de obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos de auditoría que aplicamos dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes debido a fraude



Fabián Arico C.

auditor - consultor

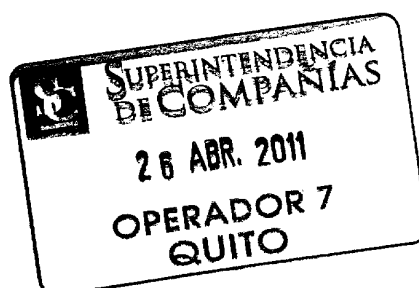
o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno de la Compañía que le es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y que las estimaciones contables realizadas por la Gerencia 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 nuestra opinión de la auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **Inmobiliaria Los Alerces Cía. Ltda.**, al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad.

Quito, Marzo 28, 2011
R.N.A.E. No. 312

Fabián Arico C.
Licencia No. 23,295



INMOBILIARIA LOS ALERCES CÍA. LTDA.**Balances Generales****Al 31 de diciembre del 2010 y 2009****(Expresados en U. S. dólares)**

	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
ACTIVOS			
Activo corriente:			
Efectivo		26,370	192,830
Anticipos a proveedor	C	939,962	1,182,987
Cuentas por cobrar		<u>214,970</u>	<u>127,879</u>
Total activo corriente		1,181,302	1,503,696
 CONSTRUCCIONES EN CURSO	D	65,925	950,326
OTROS ACTIVOS		<u> </u>	<u>1,120</u>
 TOTAL ACTIVOS		<u>1,247,227</u>	<u>2,455,142</u>
 PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivo Corriente:			
Préstamos bancarios	E	463,716	446,149
Anticipos de clientes	F	598,537	1,903,942
Cuentas por pagar		8,305	1,263
Participación a trabajadores	G	15,751	13,089
Impuesto a la renta	H	4,597	12,683
Gastos acumulados por pagar		<u>23,088</u>	<u>11,480</u>
Total pasivo corriente		1,113,994	2,388,606
 PATRIMONIO			
Capital social	I	9,000	9,000
Reserva legal	J	2,894	101
Utilidades retenidas	K	54,642	1,885
Utilidad neta		<u>66,697</u>	<u>55,550</u>
 Total patrimonio		<u>133,233</u>	<u>66,536</u>
 TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>1,247,227</u>	<u>2,455,142</u>

INMOBILIARIA LOS ALERCES CÍA. LTDA.
Estados de Resultados
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009
(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ventas de bienes		3,043,349	1,359,844
Costo de ventas		<u>(2,592,900)</u>	<u>(1,165,500)</u>
Margen bruto en ventas		450,449	194,344
GASTOS:			
Generales y de administración		(291,294)	(100,212)
Impuesto a la salida de capitales		(510)	(1,799)
Financieros		<u>(53,639)</u>	<u>(5,071)</u>
Total gastos		<u>(345,443)</u>	<u>(107,082)</u>
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta		105,006	87,262
Participación trabajadores	G	(15,751)	(13,089)
Impuesto a la renta	H	<u>(22,558)</u>	<u>(18,623)</u>
Utilidad neta		<u><u>66,697</u></u>	<u><u>55,550</u></u>

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA LOS ALERCES CÍA. LTDA.
Estados de Evolución del Patrimonio
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009
(Expresados en U. S. dólares)

	<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	9,000			1,986	10,986
Transferencias		101	1,885	(1,986)	
Utilidad neta	—	—	—	<u>55,550</u>	<u>55,550</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2009	9,000	101	1,885	55,550	66,536
Transferencias		2,793	52,757	(55,550)	
Utilidad neta	—	—	—	<u>66,697</u>	<u>66,697</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2010	<u>9,000</u>	<u>2,894</u>	<u>54,642</u>	<u>66,697</u>	<u>133,233</u>

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA LOS ALERCES CÍA. LTDA.
Estados de Flujos de Efectivo
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009
(Expresados en U. S. dólares)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	1,737,944	2,495,819
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1,854,762)	(2,431,121)
Intereses pagados	(36,055)	(3,565)
Impuesto a la renta pagado	(30,644)	(6,612)
Impuesto a la salida de capitales	(510)	(1,799)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	<u>(184,027)</u>	<u>52,722</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos bancarios	17,567	56,149
Préstamos de socios	_____	<u>(30,300)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>17,567</u>	<u>25,849</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo	(166,460)	78,571
Efectivo al inicio del periodo	<u>192,830</u>	<u>114,259</u>
Efectivo al final del periodo	<u>26,370</u>	<u>192,830</u>

INMOBILIARIA LOS ALERCES CÍA. LTDA.
Estados de Flujos de Efectivo (Continuación)
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009
(Expresados en U. S. dólares)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	66,697	55,550
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación:		
Amortización	1,120	560
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
Disminución (aumento) en anticipos a proveedor	243,025	(1,083,987)
Aumento en otras cuentas por cobrar	(87,091)	(106,218)
Disminución en construcciones en curso	884,401	23,128
Aumento (disminución) en anticipos de clientes	(1,305,405)	1,135,975
Aumento en cuentas y gastos acumulados por pagar	21,312	15,703
Aumento (disminución) en impuesto a la renta por pagar	<u>(8,086)</u>	<u>12,011</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	<u>(184,027)</u>	<u>52,722</u>

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA LOS ALERCES CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009

A. OPERACIONES

Inmobiliaria Los Alerces Cía. Ltda., fue constituida el 21 de agosto del 2007 en Quito - Ecuador, su principal objetivo social es promover o ejecutar proyectos de vivienda, urbanizaciones, lotizaciones, construcción de edificios y todos los relacionados con la construcción y administración; y, en general, toda clase de actos y contratos permitidos por la Ley.

B. POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

Las políticas de contabilidad de la compañía se basan en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, establecidas por Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración de la compañía, ha realizado ciertas estimaciones y ha utilizado algunos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los estados financieros, la administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC de 20 de noviembre de 2008, la Superintendencia de Compañías del Ecuador resolvió adoptar un cronograma para la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. En relación con los estados financieros de Inmobiliaria Los Alerces Cía. Ltda., cuyo total de activos no exceden los US\$4 millones se dispuso que, éstas sean de aplicación obligatoria para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero de 2012, estableciendo el año 2011 como período de transición. La compañía deberá elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2012.

Con fecha 12 de enero del 2011, mediante Resolución SC.Q.ICL. CPAIFRS.11.01, la Superintendencia de Compañías considerando entre otros, que el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en Septiembre del 2009 editó en español la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, NIIF para las PYMES, resolvió para efectos del registro y preparación de estados financieros, calificar como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Activos totales inferiores a US\$4,000.000;
- b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a US\$5,000.000;
- c) Tengan menos de 200 trabajadores.

Las principales prácticas de contabilidad aplicadas por la compañía se resumen a continuación:

Ingresos

De acuerdo a los contratos de construcción de precio fijo efectuados con cada uno de los clientes. Los ingresos se registran en los resultados al término de su construcción con la emisión de la correspondiente factura.

Costos

Son estimados de acuerdo a los valores incurridos individualmente en la construcción de cada bien.

Provisiones para Participación a trabajadores e Impuesto a la renta

Son reconocidas en los resultados del periodo en función a su devengamiento.

Variación en el poder adquisitivo de la moneda nacional

El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana, según lo mide el Índice Nacional de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos fue como sigue:

<u>Año terminado en diciembre 31 de</u>	<u>Variación anual</u>
2007	3%
2008	9%
2009	4%
2010	3%

C. ANTICIPOS A PROVEEDOR

La compañía firmó un contrato de construcción con la compañía Incogres Cía. Ltda., para la construcción de un conjunto habitacional, los valores registrados en el balance son anticipos entregados a Incogres.

D. CONSTRUCCIONES EN CURSO

Incluye principalmente el valor de un terreno, en donde se desarrolla el proyecto de vivienda y valores por concepto de materiales, mano de obra y honorarios.

E. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre del 2010, incluye dos créditos con instituciones financieras, con plazos de 180 y 240 días, con tasas de interés anual de 11.23% y del 7.25%, con vencimientos en mayo y febrero del 2011. Para el año 2009, corresponde a dos créditos con instituciones financieras, con plazos de 180 y 367 días, con tasas de interés anual del 11.23% y 5%, su vencimiento final es en marzo y noviembre del año 2010.

F. ANTICIPOS DE CLIENTES

Son valores entregados por los clientes, como anticipos para la compra de casas. La compañía está desarrollando un proyecto habitacional, para lo cual firman contratos de construcción de precio fijo. Los ingresos y los costos se registran en los resultados al término de la construcción.

G. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar de las utilidades anuales de la Compañía en un 15%.

Los movimientos de la provisión para la participación a trabajadores, fueron como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(En U.S. dólares)	
Saldo inicial	13,089	469
Provisión del año	15,751	13,089
Pagos	(13,089)	(469)
Saldo final	<u>15,751</u>	<u>13,089</u>

H. IMPUESTO A LA RENTA

Tasa de impuesto

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, establece una tarifa del 25% sobre las utilidades a distribuirse y del 15% sobre el valor de las utilidades que se reinviertan en el país. La reinversión debe destinarse a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva. El aumento de capital debe estar inscrito en Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior.

Las provisiones del impuesto a la renta para los años 2010 y 2009, han sido calculadas aplicando la tarifa del 25% sobre las utilidades a distribuirse. De acuerdo a disposiciones legales vigentes, la tarifa del impuesto a la renta para sociedades será del 24% para el año 2011, del 23% para el año 2012 y del 22% para el año 2013.

Dividendos en efectivo

A partir del año 2010, los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

Los dividendos anticipados, se encuentran sujetos a una retención del 25% de impuesto a la renta, porcentaje que constituirá crédito tributario para la compañía, siempre que las utilidades declaradas a fin del año determinen un impuesto causado igual o superior a las retenciones efectuadas.

Determinación del anticipo del impuesto a la renta:

El valor del anticipo del impuesto a la renta, se deberá determinar en la declaración correspondiente al ejercicio económico, con cargo al ejercicio fiscal corriente, siendo la suma matemática de los siguientes componentes:

- El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio;
- El cero punto dos por ciento (0.2%) de los costos y gastos deducibles
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total, y
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables.

El anticipo de impuesto a la renta se paga en dos cuotas y constituye crédito tributario para el pago del impuesto a la renta del ejercicio fiscal en curso, cuando el impuesto causado es menor al anticipo, éste último se determina como impuesto mínimo definitivo.

Una reconciliación entre la utilidad según los estados financieros y la base imponible, es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<u>(En U.S. dólares)</u>	
Utilidad antes de impuesto a la renta según los estados financieros	89,255	74,173
Gastos no deducibles	<u>978</u>	<u>318</u>
Utilidad gravable	<u>90,233</u>	<u>74,491</u>
Impuesto a la renta cargado a los resultados	<u>22,558</u>	<u>18,623</u>

Los movimientos de la provisión para el impuesto a la renta, fueron como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(En U.S. dólares)	
Saldo inicial	12,683	672
Provisión del año	22,558	18,623
Pagos	(30,644)	(6,612)
Saldo final	<u>4,597</u>	<u>12,683</u>

I. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el capital social de la compañía está representado por 9,000 participaciones nominativas con valor unitario de US\$1.

J. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

K. UTILIDADES RETENIDAS

El saldo de esta cuenta está a disposición de los socios y puede ser utilizada para la distribución de dividendos y realizar ciertos pagos como re liquidación de impuestos.

L. HECHOS POSTERIORES

Desde el 31 de diciembre del 2010 hasta la fecha de emisión del informe de los auditores independientes (marzo 28, 2011), no se han producido operaciones importantes que pudieran tener un efecto importante en los estados financieros adjuntos.
