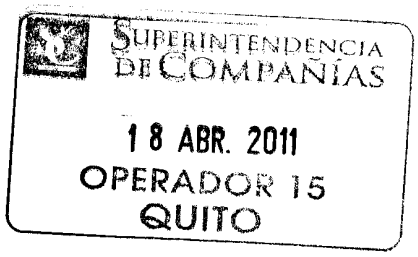
Inmobiliaria Torrevieja S.A.

Estados Financieros por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2010 e Informe de los Auditores Independientes



Deloitte.

Deloitte & Touche
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 225 1319
Quito - Ecuador

Tulcán 803
Telf: (593 4) 245 2770
Guayaquil - Ecuador
www.deloitte.com/ec

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
18 ABR. 2011
OPERADOR 15
QUITO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Inmobiliaria Torrevieja S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Torrevieja S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas 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 auditoría.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/ec/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu limited y sus firmas miembro.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria Torrevieja S.A. al 31 de diciembre del 2010, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

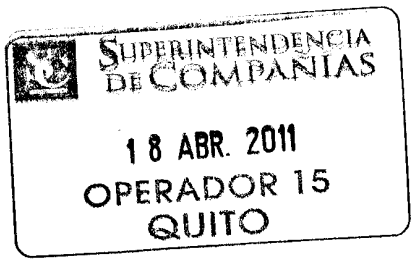
Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que, tal como se explica con más detalle en la Nota 1, la Compañía es una empresa en etapa de desarrollo, que durante el año 2010 sus operaciones estaban orientadas al mantenimiento de un bien inmueble.

Deloitte & Touche

Quito, Marzo 25, 2011
Registro No. 019

Jorge Brito
Licencia No. 21540



INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

ACTIVOS	Notas	2010	2009
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		12,621	-
Cuentas por cobrar a accionistas		-	11,520
Otras cuentas por cobrar		11,338	6,993
Total activos corrientes		23,959	18,513
TERRENO	3	1,410,000	1,410,000
TOTAL		1,433,959	1,428,513

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Sobregiro bancario		-	4,136
Cuentas por pagar		10,032	10,556
Total pasivos corrientes		10,032	14,692
OBLIGACIÓN BANCARIA A LARGO PLAZO	5	1,048,000	1,048,000
OBLIGACIONES POR PAGAR A ACCIONISTAS	6	421,863	364,670
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	7		
Capital social		800	800
Aportes para futuras capitalizaciones		192,000	192,000
Déficit acumulado		(238,736)	(191,649)
Patrimonio de los accionistas		(45,936)	1,151
TOTAL		1,433,959	1,428,513

Ver notas a los estados financieros

Verónica Vaca
Gerente General

Mónica Cano
Contadora General

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

	Nota	2010	2009
		(en U.S. dólares)	
GASTOS DE OPERACIÓN		15,165	29,171
OTROS GASTOS:			
Intereses pagados		26,094	26,380
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		41,259	55,551
MENOS IMPUESTO A LA RENTA	4	5,828	-
PÉRDIDA NETA		47,087	55,551

Ver notas a los estados financieros

Verónica Vaca
Gerente General

Mónica Cano
Contadora General

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

	Capital Social	Aportes para Futuras Capitalizaciones	Déficit Acumulado	Total
		... (en miles de U.S. dólares) ...		
Saldos al 31 de diciembre del 2008	800	-	-	800
Pérdida neta	-	-	(55,551)	(55,551)
Aportes para futuras capitalizaciones	-	192,000	-	192,000
Ajustes de años anteriores	___	_____	(136,098)	(136,098)
Saldos al 31 de diciembre del 2009	800	192,000	(191,649)	1,151
Pérdida neta	___-	_____-	(47,087)	(47,087)
Saldos al 31 de diciembre del 2010	800	192,000	(238,736)	(45,936)

Ver notas a los estados financieros

Verónica Vaca
Gerente General

Mónica Cano
Contadora General

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

	2010	2009
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pagado a proveedores	(20,034)	(19,141)
Intereses pagados	(26,094)	(26,380)
Impuesto a la renta	(5,828)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(51,956)	(45,521)
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Venta de propiedades y efectivo proveniente de actividades de inversión	-	350,000
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento (disminución) de sobregiro bancario	(4,136)	4,136
Otras cuentas por pagar accionistas	68,713	
Pagos de la obligación bancaria a largo plazo	-	(308,615)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	64,577	(304,479)
SALDO AL FIN DEL AÑO	12,621	-

(Continúa...)

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

	2010	2009
	(en U.S. dólares)	
CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdida neta	(47,087)	(55,551)
Cambios en activos y pasivos:		
Otras cuentas por cobrar	(4,345)	(502)
Cuentas por pagar	(524)	10,532
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(51,956)	(45,521)
TRANSACCIONES QUE NO GENERARON MOVIMIENTO DE EFECTIVO:		
Aportes para futuras capitalizaciones por disminución de obligaciones por pagar a accionistas	-	192,000
Compensación de cuentas	11,520	-

Ver notas a los estados financieros

Verónica Vaca
Gerente General

Mónica Cano
Contadora General

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

1. OPERACIONES

La Compañía Inmobiliaria Torrevieja S.A. se constituyó bajo escritura pública el 8 de enero del 2007 en el Ecuador y su actividad principal es la adquisición de cualquier clase de bienes muebles o inmuebles. Actualmente, la Compañía es propietaria de un terreno ubicado en la provincia de Cotopaxi, adquirido en enero del 2008.

De acuerdo a las declaraciones realizadas por la Administración de la Compañía para el año 2011 iniciará la construcción de un centro comercial en la ciudad de Latacunga.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Dichas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Terreno - Se encuentra registrado al costo de adquisición.

Provisión para Participación a Trabajadores - En razón de que la Compañía no tiene trabajadores en relación de dependencia, la Compañía no registra provisión para el 15% de participación laboral.

Reclasificaciones - Ciertas cifras de los estados financieros del año 2009, fueron reclasificados para hacerlas comparables con la presentación del año 2010.

3. TERRENO

Corresponde a un terreno ubicado en la provincia de Cotopaxi y fue adquirido el 16 de enero del 2008.

4. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declararon o distribuyeron a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encontraban sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas 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.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2010	2009
	(en U.S. dólares)	
Pérdida según estados financieros	(41,259)	(55,551)
Gastos no deducibles	32,683	
Ingresos exentos	-	-
Pérdida tributaria	(8,576)	(55,551)
Impuesto a la renta cargado a resultados	-	-
Anticipo calculado (1)	5,828	-

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Durante el año 2010, la Compañía realizó un pago total de anticipo de impuesto a la renta de US$5,828; y no ha generado impuesto a la renta causado del año. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US$5,828 equivalente al impuesto a la renta mínimo.

De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2010, el saldo por amortizar de pérdidas tributarias asciende a US$63 mil.

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

5. OBLIGACIÓN BANCARIA A LARGO PLAZO

Corresponde a una obligación con un banco del exterior con una tasa de interés equivalente a la tasa libor semestral más 3 puntos porcentuales y con un vencimiento inicial de un año que es renovado previo acuerdo de las partes.

6. OBLIGACIONES POR PAGAR A ACCIONISTAS

Corresponden a préstamos recibidos por accionistas, sin vencimientos y tasas de interés definidas.

7. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 800 acciones de US$1 valor nominal unitario.

Aportes para Futuras Capitalizaciones - Corresponden a montos en efectivo entregados por los accionistas a la Compañía, para futuros aumentos de capital.

8. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 16 del 2011) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.