

INSALVANES S. A.

***Informe de los Auditores Independientes
al 31 de diciembre del 2010***



INSALVANES S.A.

Índice del contenido

Carta Dictamen

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Expresado en dólares USA)

Señora Arq.

Sonia Yolanda Rodríguez Leal y Accionistas de:

INSALVANES S. A.

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el balance general que se adjunta de **INSALVANES S. A.**, al 31 de diciembre del 2010, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Así como el resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base a nuestra auditoría. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA). Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de **INSALVANES S. A.**, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de **INSALVANES S. A.** Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

5. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Compañía **INSALVANES S.A.** al 31 de diciembre del 2010, los resultados de sus operaciones, los cambios en el

patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Énfasis

6. Tal como se menciona en la (Nota K), según Resolución No. 08.G.DSC.010, se dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), serán de adopción obligatoria de acuerdo al cronograma establecido en dicha resolución para las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías; y la Resolución No. SC.DS.G.09.006 en el año 2009 entre el instructivo complementario para la implementación de los principios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. La Compañía prepara sus estados financieros sobre la base de las Normas Ecuatorianas de contabilidad (NEC), las cuales difieren en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
7. Mediante Resolución No. 06.Q.ICI 003 del 21 de agosto del 2006 y No. ADM.08-199 del 3 de julio del 2008, emitidos por la Superintendencia de Compañías, dispone adoptar las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA) y su aplicación obligatoria a partir del 1 de enero del 2009.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

8. 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.

Atentamente.

**Calificación en la Superintendencia de Compañías
como Auditor Externo
SC-RNAE - 255**


**CPA Dr. Luis Rodríguez B. MSc.
AUDITOR EXTERNO
RNC - 5.984**

Quito, 18 de mayo del 2011



INSALVANES S. A.
Balance General
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010
(Expresado en dólares USA)

Activo		<u>2010</u>
Activo Corriente:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	(Nota B)	104.463,57
Cuentas y documentos por cobrar	(Nota C)	16.013,14
Otras cuentas por cobrar	(Nota D)	1.703,72
Total Activo Corriente		122.180,43
Propiedades, planta y equipo	(Nota E)	2.635.129,99
Total no corriente		2.635.129,99
Pasivo e Inversiones de los accionistas		
Pasivo corriente:		
Cuentas y documentos por pagar	(Nota F)	3.909,51
Gastos acumulados por pagar	(Nota G)	271,95
Obligaciones fiscales	(Nota H)	37.035,69
Otras cuentas por pagar	(Nota I)	103.187,61
Total pasivo corriente		144.404,76
Total pasivo no corriente		-
Total Pasivo		144.404,76
Inversión de los Accionistas	(Nota J)	2.612.905,66

*Las notas de la **A** a la **K** son parte integrante
de los estados financieros*

INSALVANES S. A.
Estado de Resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010
(Expresado en dólares USA)

	<u>2010</u>
Ingresos por facturación de servicios técnicos	463.443,78
<hr/>	
Utilidad (Pérdida) bruta en ventas	463.443,78
<hr/>	
Gastos de operación	
Gastos de Administración	172.161,47
Gastos financieros	6.871,86
<hr/>	
Total gastos de operación	179.033,33
<hr/>	
Utilidad (Perdida) en operación	284.410,45
<hr/>	
Otros ingresos (egresos):	
Otros ingresos	
Otros egresos	1.194,14
<hr/>	
Otros ingresos (egresos) - neto	(1.194,14)
<hr/>	
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	283.216,31
Impuesto a la renta	(92.313,98)
<hr/>	
<hr/>	

*Las notas de la **A** a la **K** son parte integrante
de los estados financieros*

INSALVANES S. A.
Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010
(Expresado en dólares USA)

	<u>2010</u>
Capital social:	
Saldo inicial	299.332,00
Capitalización de reserva legal	
Saldo final	299.332,00
Reserva legal	
Saldo inicial	14.960,72
Apropiación de utilidades	21.211,37
Saldo final	36.172,09
Aporte para futuras capitalizaciones	
Saldo inicial	2.287.790,71
Apropiación para dividendos	(201.291,47)
Saldo final	2.086.499,24
Utilidades (pérdidas) acumuladas	
Saldo inicial	134.646,48
Distribución de dividendos	(134.646,48)
Utilidad (pérdida) del ejercicio	283.216,31
Impuesto a la renta	(92.313,98)
Saldo final	190.902,33

*Las notas de la **A** a la **K** son parte integrante
de los estados financieros*

INSALVANES S. A.
Estado de Flujo de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010
(Expresado en dólares USA)

	<u>2010</u>
Flujo de efectivo en actividades de operación:	
Efectivo recibido de clientes	447.430,64
Efectivo pagado a proveedores y empleados	49.320,62
Impuesto a la renta	(85.710,94)
Participación de trabajadores	
Otros ingresos (gastos), netos	(1.194,14)
<hr/>	
Efectivo neto por actividades de operación	409.846,18
<hr/>	
Flujo de efectivo en actividades de inversión:	
Aumento (Disminución) de propiedad, planta y equipo	(113.435,11)
Aumento (Disminución) de inversiones a corto plazo	
<hr/>	
Flujo neto por actividades de inversión	(113.435,11)
<hr/>	
Flujo de efectivo en actividades de financiamiento:	
Aumento (Disminución) en pasivos a corto plazo	
Dividendos en efectivo pagado a los accionistas	(201.291,47)
Disminución (Aumento) Cuentas por pagar	
<hr/>	
Flujo neto por actividades de financiamiento	(201.291,47)
<hr/>	
Variación neta del efectivo durante el año	95.119,60
Efectivo al inicio del año	9.343,97

*Las notas de la **A** a la **K** son parte integrante
de los estados financieros*

INSALVANES S. A.
Estado de Flujo de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010
(Expresado en dólares USA)

2010

**Conciliación entre el Flujo de Efectivo y las
Actividades de Operación:**

Utilidad (pérdida) neta	190.902,33
Ajuste para conciliar la utilidad neta con el efectivo	
Depreciación propiedades	125.132,04
Otras cuentas por cobrar	(1.703,72)
Cuentas por cobrar comerciales	(16.013,14)
Otras cuentas por pagar	102.082,19
Cuentas por pagar	2.571,49
Impuesto a la renta corriente por pagar	6.603,04
Gastos acumulados	271,95
Total ajustes	218.943,85

*Las notas de la **A** a la **K** son parte integrante
de los estados financieros*

(Nota A) Principales políticas y prácticas de contabilidad

a) Bases legales de constitución

La compañía **"INMOBILIARIA INMOSALVANES S. A.**, se constituyó mediante Escritura Pública otorgada el 17 de enero del 2007, ante el Dr. Oswaldo Mejía Espinosa, Notario Cuadragésimo Quinto del Cantón Quito y fue inscrita legalmente el 22 de septiembre del 2008 en el Registro Mercantil del Cantón Quito.

El capital social autorizado al 31 de diciembre del 2007 fue de US\$ 598.664,00, mientras que el capital suscrito de 299.332,00 equivalentes a 299.332 acciones nominativas e indivisibles de US\$ 1,00 cada una.

La Compañía mediante escritura pública ante el Dr. Oswaldo Mejía Espinosa Notario Cuadragésimo del Cantón Quito, el 14 de abril del 2010 realizó la transformación de su razón social de INMOBILIARIA INMOSALVANES S. A. a INSALVANES S. A., y reforma de el objeto social, manteniendo en igual forma el capital suscrito, dicho cambio fue inscrito en el Registro Mercantil 15 de octubre del 2010.

b) Objeto Social

La Compañía tiene como objeto social principalmente: a) Representaciones, mandatos, agencias, comisiones, consignaciones, gestiones de negocios y administración de bienes y empresas en general; b) Ejercicio de representaciones, mandatos, agencias, consignaciones, gestiones de negocios y administración de bienes, mediante operaciones de distribución y promoción de inversiones; c) Podrá dedicarse a la actividad mercantil, como mandante o mandataria de personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras; d) Actuar y vender, como mandante o mandatario de personas naturales o jurídicas, nacionales y extranjeras en líneas afines al objeto social, abrir cuentas corrientes, sean comerciales o bancarias, en fin, podrá utilizar documentos y correspondencia, mediante servicios estatales o privados, contratar servicios; tomar parte y ejecutar acciones legales, entablar juicios en contra de terceros, presentar demandas, solicitar recursos de protección y salvaguarda, solicitar, mantener y negociar con patentes y permisos, suscribir contratos, en fin, utilizar todos los recursos legales que estuvieren a su alcance; e) Realizar en general, importaciones, exportaciones de objetos y bienes afines a su objeto social para lo cual podrá realizar los actos aduaneros necesarios para estos casos; f) Intervenir como socia o accionista en la formación de toda clase de sociedades o compañías, aportar capital a las mismas o adquirir tener y poseer acciones, obligaciones o participaciones de otras compañías; g) Registrar marcas de fábrica y de servicio, patentes, nombres comerciales y realizar los actos necesarios para estos efectos, ante las autoridades de Propiedad Industrial dentro del país y ante las correspondientes en el extranjero; h) Contratar con compañías nacionales y

extranjeras productoras, comercializadoras y representantes para ventas de materiales e insumos necesarios para obras públicas civiles, instalaciones portuarias, sanitarias, industriales, mineras y energéticas; para lo cual podrá participar en licitaciones, concursos y contratos con personas naturales y jurídicas tanto públicas como privadas, nacionales o extranjeras; i) Dedicarse a la producción, compra, venta, importación y exportación de toda clase de equipos e insumos para las fuerzas armadas, policía, defensa civil, bomberos, etc., y en General con Empresas o Instituciones tanto públicas como empresas privadas, nacionales o extranjeras, para lo cual podrá participar en toda clase de concursos, licitaciones y contratos con dichos organismos; j) Para el cumplimiento de estos fines la compañía podrá realizar todo acto o contrato, civil o mercantil y de cualquier otra naturaleza que esté permitido por las leyes ecuatorianas; k) Dedicarse por cuenta propia o ajena, o asociada a terceros, a las siguientes operaciones: estudio, proyecto y dirección ejecutiva, explotación de patentes, licencia, franquicias y sistemas propios o de terceros; l) Realizar por cuenta propia o de terceros las siguientes operaciones : de ingeniería civil, eléctricas y mecánicas en general, y, fabricación, compra, venta, importación y exportación de elementos relacionados con sus actividades.

La enumeración de las especificadas actividades no presupone ni implica necesariamente el ejercicio simultáneo de todas ellas.

Para el cumplimiento de su objeto la compañía podrá realizar toda clase de actos, contratos u operaciones permitidas por las leyes ecuatorianas o de terceros países y acuerdos o necesarios para el cumplimiento de su objeto.

De igual manera, por decisión de la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la Compañía, se resolvió por unanimidad reformar el literal d) del artículo Trigésimo quinto del Estatuto Social de la Compañía.

La Compañía no podrá dedicarse a ninguna de las actividades contempladas en el artículo veinte y siete de la Ley de Regulación Económica y Control del Gasto Público, ni al arrendamiento mercantil.

c) Entorno económico

Durante el año 2010, imperaron en el país ciertas condiciones adversas en la economía nacional, tales como: reducción drástica de los precios de exportación del crudo ecuatoriano, déficit en la balanza comercial no petrolera, incremento en la tasa de inflación, condiciones influenciadas por la crisis financiera mundial. A la fecha de emisión de los estados financieros, no ha sido factible determinar las implicaciones que tendrán las referidas condiciones sobre el comportamiento futuro de la economía nacional y, principalmente, sobre la posición financiera y resultados futuros de operación de la entidad. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando la incertidumbre de los acontecimientos antes mencionados precedentemente.

d) Bases contables

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las cuales 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:

- ☛ **Caja y sus Equivalentes** - Representa el efectivo disponible y saldos en bancos e inversiones a corto plazo altamente líquidos, con vencimientos originales de 3 meses o menos.
- ☛ **Ingresos y Costos por Ventas** - Se registran con base a la emisión de la facturas a los clientes y a la entrega del bien.
- ☛ **Ingresos** - Los ingresos por servicios son reconocidos en los resultados del año en función a la transferencia de bienes y servicios.
- ☛ **Valuación de Propiedades, Planta y Equipo** - Al costo de adquisición. El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificio, 10 para muebles y enseres, equipo de laboratorio e instalaciones y 5 para vehículos y equipo electrónico. Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a los resultados del año.
- ☛ **Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta** - Se reconocen en los resultados del año en función a lo dispuesto en la ley.
- ☛ **Intereses Ganados** - Se llevan a resultados de acuerdo a lo causado en el período.

e) Índice de precios al consumidor

Cambio en los Índices de Precios al Consumidor - El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2006	4.50
2007	2,97
2008	8,83
2009	4,3
2010	3.33

(Nota B) Efectivo o equivalente de efectivo

Los valores efectivos, sobre los cuales la compañía podía disponer sin ninguna restricción, se detallan a continuación. Los saldos inmóviles depositados en cuentas corrientes, de acuerdo a la ley, ganan intereses en tasas variables:

	Al 31 de diciembre del 2010
Produbanco Cta. Cte. 02002024809	104.463,57



(Nota C) Cuentas y documentos por cobrar

Este grupo se descomponía en las siguientes cuentas y cuya permanencia no generan interés y se desconoce el plazo para su vencimiento:

	Al 31 de diciembre del 2010
Inmosegovia	12.959,21
Newport	1.552,40
Lajaen S. A.	1.501,53

(Nota D) Otras cuentas por cobrar

Este grupo se descomponía en las siguientes cuentas y cuya permanencia no generan interés y se desconoce el plazo para su vencimiento:

	Al 31 de diciembre del 2010
Anticipos	1.403,72
Terceros	300

(Nota E) Propiedades, planta y equipo

El saldo de este grupo, tanto de terrenos, como de edificaciones fue materializado mediante escritura pública otorgada ante el Dr. Oswaldo Salgado Esponisa Notario Cuadragésimo, el 31 de agosto del 2009.

El detalle y superficie de estos lotes es el siguiente: a) Lote número tres de la Parroquia Cotocollao del Cantón Quito, con una superficie aproximada de 16.296 m²; b) La faja de terreno signada con el número 122 ubicado en la quebrada de Carretas, Panamericana Norte del Cantón Quito, con una superficie total de 3.200

INSALVANES S. A.
Notas a los estados financieros
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010
 (Expresado en dólares USA)

m2. Además en el mismo cuerpo legal los aportantes se comprometieron en registra ante el I. Municipio de Quito las construcciones existentes sobre el lote de terreno número tres de la Parroquia Cotocollao del Cantón Quito, detallado en el literal a).

Se incorpora a este documento el Anexo A, en el cual se hace constar la legalización por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, un área de construcción sobre los indicados inmuebles de 4.425m2, avaluados en US\$ 2.502.640,71, la contracuenta de esta aportación será registrado en el grupo patrimonial como *Aportes para Futuras Capitalizaciones*:

	Al 31 de diciembre del 2010
Terrenos	299.331,00
Edificios	2.502.640,71
Equipos de oficina	1,00
	2.801.972,71
(-) Depreciación	(166.842,72)

La depreciación acumulada a la misma fecha correspondía exclusivamente a la cuenta Edificios, como se muestra:

	al 31 de diciembre 2010
Edificios	166.842,72

El movimiento de la depreciación acumulada de muebles y equipos de oficina, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre del 2010
Depreciación acumulada al costo:	
Saldo inicial:	41.710,68
Gasto del año	125.132,04

(Nota F) Cuentas y documentos por pagar

Este grupo clasifica las obligaciones de la Compañía de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre del 2010
Proveedores de servicios	3.909,51
	

(Nota G) Gastos Acumulados por pagar

El detalle de esta cuenta, corresponde a valores pendientes de pago al personal que labora en la Compañía, dicho saldo será cancelado al año siguiente:

	al 31 de diciembre 2010
Sueldos por pagar	271,95
	

(Nota J) Inversión de los Accionistas

a) Capital social

El capital social al 31 de diciembre del 2010, se descomponía en 299.332 participaciones de US.1,00, cada una, cuya integración fue protocolizada el 17 de enero del 2007, ante el Dr. Oswaldo Mejía Espinosa, Notario Cuadragésimo Quinto del Cantón Quito y fue inscrita legalmente el 22 de septiembre del 2008 en el Registro Mercantil del Cantón Quito, y manteniendo la misma composición en la escritura de cambio de razón social y reforma del objeto social de la Compañía, realizada el 14 de abril del 2010 ante el Dr. Oswaldo Mejía Espinosa, Notario Cuadragésimo Quinto del Cantón Quito, e inscrito en el Registro Mercantil el 15 de octubre del 2010.

b) Reserva legal

De conformidad al artículo 297 de la Ley de Compañías, la Empresa deberá destinar el 10% de las utilidades después de la participación de trabajadores y el pago del impuesto la renta, para formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance el 50% del capital social. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Las cuentas patrimoniales que integran este grupo al cierre del ejercicio económico, tienen el siguiente detalle:

	Al 31 de diciembre del 2010
Capital Social	299.332,00
Reserva Legal	36.172,09
Aportes futuras capitalizaciones	2.086.499,24
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	283.216,31
25% Impuesto a la renta	(92.313,96)

(Nota K) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión de los estados financieros (17 de mayo del 2011), la Compañía de acuerdo con la Resolución No.SC.Q.ICL.CPAFRS.11.01, publicado en el Registro Oficial No. 372 del 17 de enero del 2011, está calificada como una PYME; por cuya razón, el año de transición es el ejercicio fiscal 2011, dentro del cual se generará todo el proceso de adopción de NIIF, para iniciar el año 2012 con estados financieros ajustados a NIIF.

Aparte de lo manifestado, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.