

# **INMOBILIARIA Y RENTAS INMORENT S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009  
(Junto con el Informe de los Auditores Independientes)

## **ÍNDICE:**

Informe de los Auditores Independientes

Balances Generales

Estados de Resultados

Estados de Evolución del Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

## **ABREVIATURAS USADAS:**

Ú\$\$ - Dólares Estadounidenses

NEC - Norma Ecuatoriana de Contabilidad

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera





**ACEVEDO & ASOCIADOS**

**AUDITORES Y ASESORES**

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

17 de junio del 2011

A los Accionistas de INMOBILIARIA Y RENTAS INMORENT S.A.

### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los balances generales adjuntos de INMOBILIARIA Y RENTAS INMORENT S.A. al 31 de diciembre del 2010, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

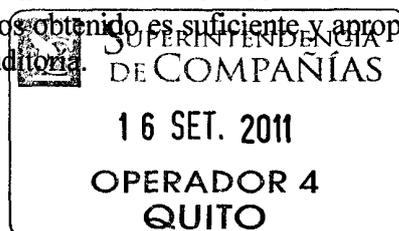
### **Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros**

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones 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**

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 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.

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 error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la compañía, 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 la compañía. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Gerencia, así como evaluar 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.



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Continuación)

### Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA Y RENTAS INMORENT S.A., al 31 de diciembre del 2010, los resultados de sus operaciones, la evolución de su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

### Énfasis en Asunto

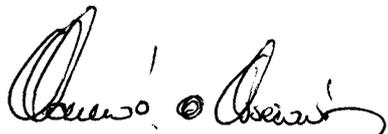
Tal como se indica en la Nota 2, los estados financieros adjuntos fueron preparados y llevados de acuerdo a Normas Ecuatoriana de Contabilidad NEC, la Superintendencia de Compañías según Resolución No.08.G.DSC.010 emitida el 20 de noviembre del 2008 (ver Nota 8), estableció la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. De acuerdo al cronograma de aplicación INMOBILIARIA Y RENTAS INMORENT S.A., al ser una compañía cuya actividad principal es la tenencia de acciones debe preparar sus estados financieros en base a NIIF a partir del 1 de enero del 2011.

### Otro asunto

Los estados financieros de INMOBILIARIA Y RENTAS INMORENT S.A., al 31 de diciembre del 2009 no fueron auditados y son presentados únicamente en este informe para fines comparativos.

### Informe sobre otros requisitos legales y normativos

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el año terminado al 31 de diciembre del 2010, se emite por separado.

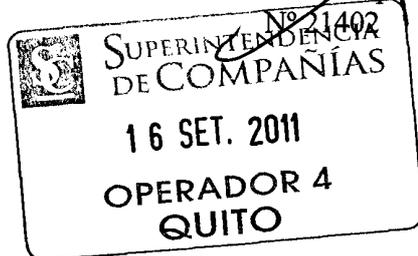


Registro de la Superintendencia  
de Compañías SC-RNAE-223

**GINDIER ACEVEDO A.**

Socio - Director

Licencia profesional



**INMOBILIARIA Y RENTAS INMORENT S.A.****BALANCES GENERALES**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 (con cifras comparativas del 2009)

(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Activo Corriente			
Caja-Bancos		16.481	1.877
Cuenta por cobrar:			
Compañía relacionada	4	-	423
Impuestos anticipados		480	-
Cuentas por cobrar		480	423
Total activo corriente		16.961	2.300
Inversiones en acciones	3	1.254.790	1.238.874
Total activos		1.271.751	1.241.174
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar:			
Accionistas`	4	1.265.617	1.265.617
Impuestos		72	-
Cuentas por pagar		1.265.689	1.265.617
Total pasivo		1.265.689	1.265.617
Patrimonio- estado adjunto		6.062	(24.443)
Total pasivos y patrimonio		1.271.751	1.241.174

**INMOBILIARIA Y RENTAS INMORENT S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS**

**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 (con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2009)**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Referencia</u> <u>a Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingresos y egresos			
Honorarios por asesoría		24.000	-
Valor de ajuste de inversiones en sociedades a su valor patrimonial proporcional	3	15.916	(25.447)
Total ingresos y egresos		39.916	(25.447)
Gastos administrativos		(4.268)	-
Utilidad (pérdida) operacional		35.648	(25.447)
Otros ingresos			
Intereses ganados		-	4
Gastos bancarios		(42)	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta		35.606	(25.443)
Impuesto a la renta	5	(5.101)	-
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		30.505	(25.443)

**INMOBILIARIA Y RENTAS INMORENT S.A.**

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 (con cifras  
comparativas al 31 de diciembre del 2009)  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Constitución de la compañía	1.000	-	1.000
Pérdida del ejercicio		(25.443)	(25.443)
Saldo al 31 de diciembre del 2009	1.000	(25.443)	(24.443)
Utilidad del ejercicio	-	30.505	30.505
Saldo al 31 de diciembre del 2010	1.000	5.062	6.062

## INMOBILIARIA Y RENTAS INMORENT S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 (con cifras  
comparativas del 2009)  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>Flujo de Efectivo por actividades de operación:</b>		
Utilidad (pérdida) neta	30.505	(25.443)
Ajustes que concilian la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación :		
Ajustes originados en valoración de inversiones al valor patrimonial proporcional	(15.916)	25.447
Incremento en cuentas por cobrar	(57)	(423)
Incremento en cuentas por pagar	72	1.265.617
Total de ajustes a la utilidad (pérdida) neta	(15.901)	1.290.641
Efectivo neto provisto por actividades de operación	14.604	1.265.198
<b>Flujo de efectivo por actividades de inversión</b>		
Compra de acciones	-	(1.648.069)
Dividendos recibidos	-	383.748
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	-	(1.264.321)
<b>Flujo de efectivo por actividades de financiamiento</b>		
Constitución de la compañía	-	1.000
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	-	1.000
Incremento neto del efectivo	14.604	1.877
Efectivo al inicio del año	1.877	-
Efectivo al final del año	16.481	1.877

## INMOBILIARIA Y RENTAS INMORENT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010  
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

### NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en el año de 2009, cuyo objeto es la compra, venta, arrendamiento y permuta de bienes muebles e inmuebles; adicionalmente podrá intervenir como socio o accionista en la formación de toda clase de sociedades o compañías.

La actividad principal es la adquisición y tenencia de acciones y participaciones.

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

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) (ver adicionalmente Nota 8), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

#### a. Preparación de los estados financieros

Los registros contables de la compañía en los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares estadounidenses.

Según lo establecido en la resolución No. 03.Q.ICI.002 de la Superintendencia de Compañías y la Norma Ecuatoriana de Contabilidad 19 se requiere la preparación de estados financieros consolidados con los de sus subsidiarias en las cuales se mantienen participación accionaria significativa; Inmobiliaria y Rentas Inmorent S.A., al 31 de diciembre del 2010 no presenta estados financieros consolidados con sus empresas subsidiarias:

	<u>Porcentaje de Participación</u>
	<u>%</u>
Fidser S.A.	99,875
Fabián Ponce y Asociados Cía. Ltda.	99,998
Pérez Ponce Inmobiliaria S.A.	99,881

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

b. Inversiones en sociedades

Las inversiones en sociedades en las cuales se tiene influencia significativa se registran por el método de participación, en el que se establece que las variaciones, que no sean de carácter temporal y no sean provenientes de una revaluación de la inversión (sea positiva o negativa), entre el costo de adquisición y el valor patrimonial proporcional certificado por la compañía receptora de la inversión, se registran en los resultados del ejercicio.

Los dividendos en efectivo son reducciones de la inversión correspondiente cuando se reciben o son declarados por la compañía emisora.

c. Ingresos por servicios

Los ingresos por honorarios son reconocidos en base a la facturación, elaborada al momento de la prestación del servicio.

d. Impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula utilizando la tasa del 25% aplicable a la utilidad gravable. Los dividendos en efectivo y la participación en los resultados de las subsidiarias (ingresos por reconocimiento del valor patrimonial proporcional), declarados o reconocidos se encuentran exentos de impuesto a la renta (tributan en la compañía que los declara). Esta provisión se efectúa con cargo a los resultados del ejercicio; en el año 2010 el impuesto a la renta causado sobre el resultado gravable es inferior al anticipo mínimo (impuesto mínimo) declarado por lo cual, la compañía está obligada a establecer el valor del anticipo declarado como impuesto a la renta (Véase Nota 5).

NOTA 3- INVERSIONES EN ACCIONES

El siguiente es un detalle de las inversiones en sociedades, así como la información relevante al 31 de diciembre del 2010 y 2009:

	2010			2009		
	<u>Porcentaje de Participación</u>	<u>Valor Nominal</u>	<u>Valor Patrimonial proporcional</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor Patrimonial proporcional</u>	<u>Valor en libros</u>
			(1)			
	<u>%</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Fidser S.A.	99,875	799	437.910	437.910	449.367	449.367
Fabián Ponce y Asociados Cía. Ltda.	99,998	3.039	80.176	80.176	91.130	91.130
Pérez Ponce Inmobiliaria S.A.	99,881	839	736.704	736.704	698.377	698.377
Total de inversiones			<u>1.254.790</u>	<u>1.254.790</u>	<u>1.238.874</u>	<u>1.238.874</u>

NOTA 3- INVERSIONES EN ACCIONES  
(Continuación)

- (1) Los valores patrimoniales fueron determinados en base a los estados financieros en cada una de las compañías.

El siguiente es el movimiento de inversiones en sociedades:

	<u>2010</u> <u>US\$</u>	<u>2009</u> <u>US\$</u>
Saldo al 1 de enero	1.238.874	-
(+) Compra de acciones Fidser S.A.	-	663.271
(+) Compra de acciones Fabián Ponce y Asociados Cía. Ltda.	-	288.101
(+) Compra de acciones Pérez Ponce Inmobiliaria S.A.	-	696.697
(-) Dividendos recibidos	-	(383.748)
(+) Ajustes al valor patrimonial proporcional de las inversiones en compañías asociadas (1)	15.916	(25.447)
Saldo al 31 de diciembre	<u>1.254.790</u>	<u>1.238.874</u>

- (1) El ajuste al valor patrimonial proporcional corresponde a las siguientes subsidiarias:

	<u>2010</u> <u>US\$</u>	<u>2009</u> <u>US\$</u>
Fidser S.A.	(11.457)	(14.154)
Fabián Ponce y Asociados Cía. Ltda.	(10.953)	(12.973)
Pérez Ponce Inmobiliaria S.A.	38.326	1.680
Total de ajuste de inversiones	<u>15.916</u>	<u>(25.447)</u>

Las subsidiarias antes indicadas tienen relación a través de accionistas y administración común. A este grupo económico pertenecen las compañías: Fidser S.A. su objeto principal es el de prestar servicios de asesoramiento empresarial y en materia de gestión. Fabián Ponce y Asociados Cía. Ltda. desarrolla actividades de asesoramiento jurídico. Pérez Ponce Inmobiliaria S.A. otorga servicios de alquiler de bienes inmuebles.

El resumen de los estados financieros de las subsidiarias al 31 de diciembre del 2010, se muestra a continuación:

	Fidser S.A.	Fabián Ponce y Asociados Cía. Ltda.	Pérez Ponce Inmobiliaria S.A.
Total activos	599.778	227.231	787.454
Total pasivos	161.321	147.052	49.872
Patrimonio de socios /accionistas	<u>438.457</u>	<u>80.179</u>	<u>737.582</u>

NOTA 3- INVERSIONES EN ACCIONES  
(Continuación)

	Fidser S.A.	Fabián Ponce y Asociados Cia. Ltda.	Pérez Ponce Inmobiliaria S.A.
Ingresos	10.200	7.200	129.394
Costos y Gastos	(21.671)	(18.153)	(69.621)
Utilidad (pérdida) del ejercicio	<u>(11.471)</u>	<u>(10.953)</u>	<u>59.773</u>

NOTA 4 - SALDOS CON COMPAÑÍA RELACIONADA Y ACCIONISTAS

El siguiente es un detalle de los saldos por cobrar y/o pagar con la compañía al 31 de diciembre del 2010 y 2009:

	<u>2010</u> <u>US\$</u>	<u>2009</u> <u>US\$</u>
<u>Cuentas por Cobrar</u> <u>Compañía Relacionada</u>		
Fidser S.A.	-	423
	<u>=====</u>	<u>=====</u>
<u>Cuentas por Pagar</u> <u>Accionistas</u>		
Jorge Cevallos	144.154	144.154
Rodrigo Jijón	142.508	142.508
Rodrigo Salazar	151.115	151.115
Sandra Reed	80.620	80.620
Pablo Ortiz	90.112	90.112
Raúl de la Torre	87.074	87.074
Juan Moscoso	21.895	21.895
Francisco Roldan	93.782	93.782
José Rumazo	88.087	88.087
Jaime Zaldumbide	69.989	69.989
José Pérez	116.943	116.943
Sebastián Pérez	107.324	107.324
Diego Pérez	21.009	21.009
Francisco Pérez	21.009	21.009
Javier Robalino	29.996	29.996
	<u>=====</u>	<u>=====</u>
	1.265.617 (1)	1.265.617
	<u>=====</u>	<u>=====</u>

(1) Corresponden a los aportes recibidos de los accionistas, los cuales serán capitalizados el momento que la Junta General de Accionistas lo considere y apruebe.

## NOTA 5- IMPUESTO A LA RENTA

A continuación se presenta la determinación de las cifras correspondientes al impuesto a la renta por el año 2010:

<u>Descripción</u>	<u>2010</u> <u>US\$</u>
Utilidad del ejercicio	35.606
Menos – Ingresos por reconocimiento del valor patrimonial proporcional (participación en los resultados de subsidiarias), exentos	(15.916)
	-----
Base para impuesto a la renta	19.690
	-----
25% Impuesto a la renta	4.922
	-----
Anticipo Calculado – Pago definitivo	<u>5.101</u> (1)

(1) De acuerdo al Art. 79 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta; por consiguiente el anticipo declarado en el casillero 879 del formulario 101 de la declaración de impuesto a la renta del año 2009 por un valor de US\$ 5.101, se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta

## NOTA 6- CAPITAL SUSCRITO

El capital suscrito de la compañía al 31 de diciembre del 2010, está representado por 100.000 acciones de valor nominal de US\$ 0,01 cada una.

La utilidad neta por acción correspondiente al año 2010 es de US\$ 0,305 y la pérdida neta por acción en el 2009 es de (US\$ 0,254)

## NOTA 7- RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación en vigencia, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 8- NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA  
"NIIF"

La Resolución No.08.G.DSC del 20 de noviembre del 2008 emitida por la Superintendencia de Compañías ratifica la adopción obligatoria de las NIIF Normas

NOTA 8- NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA  
"NIIF"  
(Continuación)

Internacionales de Información Financiera, para todas las sociedades sujetas a su control, estableciendo un cronograma de aplicación; la compañía al ser su actividad principal la tenencia de acciones de acuerdo a cronograma tiene que preparar los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF a partir del 1 de enero del 2011 y se establece el año 2010 como período de transición, para tal efecto deberá elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de la Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del año 2010; la compañía se encuentra efectuando un análisis con el fin de determinar el impacto y los ajustes contables que se requieran para preparar los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", que actualmente son llevados de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC.

NOTA 9- EVENTOS SUBSIGUIENTES

Hasta la fecha de emisión de este informe no se han presentado eventos que se conozca, puedan afectar la marcha de la compañía, ni la información presentada en sus estados financieros.