

Octubre 23 del 2009

19204
126
ASAA

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

Estimado Señores:

Dando cumplimiento a las disposiciones legales pertinente ante la Superintendencia de Compañía sírvase recibir formalmente la entrega de la siguiente documentación:

- ✓ Informe de Auditoria Externa Independiente Año terminado al 31 Diciembre 2008.

Agradezco de antemano la atención oportuna brindada a la presente.

Atentamente,


CPA Solange A. Benalcazar
Contador General



INMOBILIARIA ALCOR S. A.

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre del 2008 y 2007

Contenido

Informe del Auditor Externo Independiente.....	1
Estados Financieros Auditados	
Balance General	2
Estado de Resultados	3
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6



Informe del Auditor Independiente

A los Accionistas de
INMOBILIARIA ALCOR S. A.

1. He auditado los balances generales adjuntos de **INMOBILIARIA ALCOR S. A.** al 31 de Diciembre del 2008 y 2007 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros en base a mi auditoría.
2. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros. La auditoría incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros tomados en su conjunto. Considero que mi auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión.
3. Como se indica en la nota 1, la Compañía prepara sus estados financieros y lleva sus registros de contabilidad de acuerdo con las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador y con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad en aquellos aspectos que no se oponen a, o no existen, disposiciones específicas en la legislación societaria y tributaria del Ecuador.
4. En mi opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA ALCOR S. A.** al 31 de Diciembre del 2008 y 2007, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

Atentamente,



Econ. Rómulo Cazar Erazo
SC-RNAE No.142; CPA No. 16818



Guayaquil, Octubre 14, 2009

INMOBILIARIA ALCOR S. A.

Balance General

	31 de Diciembre	
	2008	2007
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos		
Activos corrientes:		
Caja y bancos	54,853.84	27,283.70
Inversiones temporales <i>(Nota 3)</i>	-	150,000.00
Cuentas por cobrar <i>(Nota 4)</i>	-	721,664.92
Otras cuentas por cobrar <i>(Nota 5)</i>	3,593,984.56	3,700,784.56
Total activos corrientes	3,648,838.40	4,599,733.18
Activos fijos, neto	113,157.05	6,357.05
Pagos anticipados, anticipo de impuesto a la renta	8,851.49	-
Total activos	3,770,846.94	4,606,090.23
 Pasivos y patrimonio de los accionistas		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar Accionistas	436,316.70	126,027.30
Impuestos por pagar	4.15	774.99
Total pasivos corrientes	436,320.85	126,802.29
Patrimonio de los accionistas:		
Acciones pagadas <i>(Nota 6)</i>	10,200.00	10,200.00
Aportes para futuras capitalizaciones	6,290.10	6,290.10
Reserva legal y facultativa	12,487.72	12,487.72
Superávit por revalorización	2,492,911.39	2,492,911.39
Reservas de capital	812,371.78	812,371.78
Utilidades retenidas	-	586,249.63
Utilidad del ejercicio	265.10	558,777.32
Total patrimonio de los accionistas	3,334,526.09	4,479,287.94
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	3,770,846.94	4,606,090.23

Ver notas adjuntas.

INMOBILIARIA ALCOR S. A.

Estado de Resultados

	Año Terminado el 31 de Diciembre	
	2008	2007
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos		
Otros ingresos, dividendos recibidos <i>(Nota 8)</i>	-	559,959.54
Otros	5,434.91	1,375.00
Total de ingresos	5,434.91	561,334.54
Gastos de operación:		
Administrativos	3,915.90	1,895.00
Financieros	61.30	67.50
Depreciaciones	-	250.97
Total de costo y gastos	3,977.20	2,213.47
Utilidad del ejercicio	1,457.71	559,121.07
Impuesto a la renta <i>(Nota 8)</i>	1,192.61	343.75
Utilidad neta	265.10	558,777.32

Ver notas adjuntas.

INMOBILIARIA ALCOR S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

	Acciones Pagadas	Aporte Para Futura Capitaliz.	Reserva Legal y Facultativa	Superávit por Revalorización de Activos	Reservas de Capital	Utilidades Retenidas	Total Patrimonio
	<i>(US Dólares)</i>						
Saldos a Diciembre 31, 2006	10,200.00	6,290.10	12,487.72	2,492,911.39	812,371.78	586,249.63	3,920,510.62
Utilidad neta, 2007	-	-	-	-	-	558,777.32	558,777.32
Saldos a Diciembre 31, 2007	10,200.00	6,290.10	12,487.72	2,492,911.39	812,371.78	1,145,026.95	4,479,287.94
Retiro de los accionistas	-	-	-	-	-	(1,145,026.95)	(1,145,026.95)
Utilidad neta, 2008	-	-	-	-	-	265.10	265.10
Saldos a Diciembre 31, 2008	10,200.00	6,290.10	12,487.72	2,492,911.39	812,371.78	265.10	3,334,526.09

Ver notas adjuntas.

INMOBILIARIA ALCOR S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

	Año Terminado el	
	31 de Diciembre	
	2008	2007
	<i>(US Dólares)</i>	
Actividades de operación:		
Utilidad neta	265.10	558,777.32
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciaciones	-	250.97
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar	828,464.92	(3,724,743.40)
(Aumento) en pagos anticipados	(8,851.49)	-
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar	310,289.40	(255,529.84)
(Disminución) Aumento en impuestos por pagar	(770.84)	316.25
Efectivo neto utilizado por actividades de operación	<u>1,129,397.09</u>	<u>(3,420,928.70)</u>
Actividades de inversión:		
Compra de inmuebles	(106,800.00)	-
Venta de acciones en sociedades	-	3,593,984.56
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	<u>(106,800.00)</u>	<u>3,593,984.56</u>
Actividades de financiamiento:		
Retiro de accionistas	<u>(1,145,026.95)</u>	-
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>(1,145,026.95)</u>	-
Aumento (Disminución) neta de Efectivo y equivalentes de efectivo	(122,429.86)	173,055.86
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	177,283.70	4,227.84
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>54,853.84</u>	<u>177,283.70</u>

Ver notas adjuntas.

INMOBILIARIA ALCOR S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2008

1. Actividad de la Compañía

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, Ecuador el 06 de noviembre de 1980. Su principal actividad es la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

De acuerdo con los boletines de información estadísticos publicados por el Banco Central del Ecuador el indicador relacionado con la inflación anual en el comportamiento de la economía ecuatoriana por los tres últimos años, fue como sigue:

Diciembre 31,	<u>Índice Inflación Anual</u>
2008	9 %
2007	3 %
2006	3 %

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos están preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad), los cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos, costo y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Para aquellas situaciones específicas que no estén normadas por las NEC, la Federación Nacional de Contadores del Ecuador recomienda que las NIC provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad en Ecuador.

Activos Fijos

Están registrados al costo de adquisición. El costo es depreciado con cargo a los resultados de cada período contable, de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

<u>Activos depreciables</u>	<u>%</u>
• Edificios	10%
• Vehículos	20%

Aportes para futuras capitalizaciones

Representan aportaciones en efectivo efectuadas por el accionista y aceptadas por el gerente general de la Compañía. Según la legislación societaria, es potestad de la junta de accionistas de la Compañía resolver capitalizar o devolver dichos aportes para futuras capitalizaciones. En el caso de que se resuelva devolver esos valores, los mismos deberán ser registrados en el rubro de pasivos en el balance general.

INMOBILIARIA ALCOR S. A.

Notas a los Estados Financieros

Reserva legal

De acuerdo a la legislación societaria vigente, 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 no está disponible para la distribución de dividendos, pero puede capitalizarse o aplicarse a la absorción de pérdidas. Las apropiaciones que se realicen deben ser conocidas y aprobadas por la junta general de accionistas.

Registro de los Ingresos y Gastos

Otros Ingresos, corresponden principalmente a dividendos recibidos de sociedades en las que se mantiene inversiones en su capital social. Otros, representan ingresos provenientes de rendimientos financieros por inversiones corrientes en instituciones financieras locales. Los gastos de administración son registrados en el período en que los servicios son recibidos.

Los gastos son registrados de acuerdo con el método del devengado.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye efectivo en Caja, efectivo en bancos de libre disponibilidad e inversiones temporales con vencimientos menores a 90 días.

3. Inversiones temporales

Al 31 de diciembre del 2008 no existen inversiones temporales.

4. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar están constituidas como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Accionistas	-	721,664.92
	-	721,664.92

Al 31 de diciembre del 2007, representa el saldo por cobrar originado por concepto de dividendos pendientes de liquidar y otros cargos de menor cuantía.

5. Otras cuentas por cobrar

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Anticipos a contratistas	-	106,800.00
Compañía relacionada	3,593,984.56	3,593,984.56
	<u>3,593,984.56</u>	<u>3,700,784.56</u>

Anticipo a contratista, corresponde a cancelaciones de dividendos mensuales para la adquisición de oficinas en un importante proyecto inmobiliario de la ciudad liquidables hasta su entrega final. La entrega final del dominio de este inmueble y su respectivo registro ha ocurrido en el año 2008.

Compañía relacionada, corresponde al valor de la negociación de la venta de acciones en sociedades locales pendiente de cobro.

INMOBILIARIA ALCOR S. A.

Notas a los Estados Financieros

6. Acciones pagadas

Al 31 de Diciembre del 2008, el capital pagado está representado por 1,020 acciones comunes con un valor nominal unitario de US\$10.00.

7. Régimen Tributario

- **Determinación de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta:** Al 31 de diciembre del 2008 y 2007 la Compañía ha recibido Dividendos por US\$ 0.00 y US\$ 559,959.54, respectivamente, los que según la legislación tributaria vigente se consideran ingresos exentos. Adicionalmente a ello, al 31 de diciembre del 2008 y 2007 ha reconocido como Gastos no deducibles el valor de US\$ 3,312.74 y US\$ 2,213.47, respectivamente.
- **Revisión tributaria:** De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la entidad supervisora para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca:
 - i. En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo;
 - ii. En seis años, a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiere declarado en todo o en parte; y,
 - iii. En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

La facultad de las autoridades tributarias para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de 2008 y 2007, de acuerdo con lo indicado en el literal i) anterior, aún no ha prescrito.

- **Amortización de pérdidas operativas**

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, las pérdidas tributarias pueden compensarse con las utilidades gravables que se obtengan por parte de la Compañía, dentro de los cinco años siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, sin que dicha compensación exceda, en cada período, el 25% de las utilidades obtenidas.

8. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha de emisión de estos estados financieros 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.