

PKF=654

21710
2009

Guayaquil, 17 de mayo de 2010

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
Guayaquil.

Estimados Señores:

Adjunto sirvase encontrar el informe de auditoría sobre el examen de los estados financieros de la siguiente compañía:

<u>COMPAÑÍA</u>	<u>Año Terminado</u>	<u>Expediente No.</u>
• INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.	Al 31 de diciembre de 2009	21710

Muy atentamente,

PKF & Co.

p. Clavero

Edgar Naranjo L.
Socio Principal
C.C. 170390950-5

DE
I-654
200/6/30
Edgar Naranjo L.



Accountants &
business advisers

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al 31 de
diciembre del 2009



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.**, el cual incluye el balance general por el año terminado al 31 de diciembre del 2009, el estado de resultado, estado de inversión de los accionistas y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares). Los estados financieros terminados al 31 de diciembre de 2008 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron el 3 de agosto de 2009 su opinión sin salvedades, se presentan con fines comparativos.

Responsabilidad de la administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con **Normas Internacionales de Auditoría**. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría que sean 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 evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450888
E-mail pkf@pkfecuador.com | www.pkfecuador.com
PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814
PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador



Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.**, por el año terminado al 31 de diciembre del 2009, su desempeño financiero y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas de contabilidad descritas en la Nota B.

Párrafo de Énfasis:

5. Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base de que la Compañía continuará como negocio en marcha. Al 31 de Diciembre del 2009, el balance general adjunto presenta un endeudamiento financiero por US\$1,800,000 (US\$1,300,000 en el 2008), déficit de capital de trabajo por US\$256,000 (US\$371,000 en el 2008), y un déficit acumulado por US\$30,452 (US\$19,847 en el 2008). Aunque los planes de acción de la Administración permitirán lograr mejoras, se esperaría también que estos mitiguen la duda importante respecto de la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha.

PKF C.A.

16 de abril del 2010
Guayaquil, Ecuador

Edgar Naranjo L.

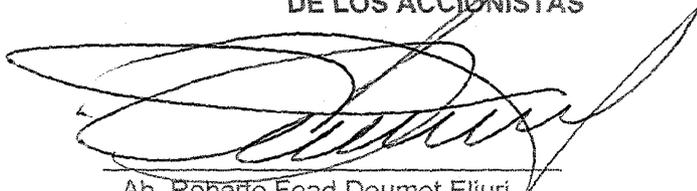
Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015



INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre del	
	2009	2008
ACTIVO		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo (Nota C)		40,280.59
Documentos y cuentas por cobrar (Nota D)	335,033.45	179,145.24
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE	335,033.45	219,425.83
PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS (Nota E)	2,158,816.62	1,398,254.12
CARGOS DIFERIDOS (Nota F)		401,719.41
TOTAL DEL ACTIVO	2,493,850.07	2,019,399.36
PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS		
PASIVO CIRCULANTE:		
Sobregiro bancario	918.94	
Documentos y cuentas por pagar (Nota G)	590,639.90	591,350.47
TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE	591,558.84	591,350.47
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota H)	1,819,409.23	1,334,561.76
INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS (Nota I)		
Capital social	400.00	400.00
Aporte para futuras capitalizaciones	13,113.51	13,113.51
Reserva legal	2,187.05	2,187.05
Reserva de capital	97,633.86	97,633.86
Resultados acumulados	(30,452.42)	(19,847.29)
	82,882.00	93,487.13
TOTAL DEL PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS	2,493,850.07	2,019,399.36



Ab. Roberto Foad Doumet Eljuri
Representante Legal



CPA. Maria Veronica Salazar
Contadora General

Vea notas a los estados financieros

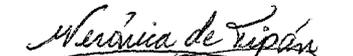
INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.**ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2009	2008
INGRESOS:		
Ventas netas	71,478.57	59,000.00
Otros ingresos	431.38	
	<u>71,909.95</u>	<u>59,000.00</u>
COSTO Y GASTOS DE OPERACIÓN:		
Gastos de administración y ventas	73,425.93	21,671.73
Gastos financieros	6,644.11	42,832.47
	<u>80,070.04</u>	<u>64,504.20</u>
PERDIDA NETA	<u>(8,160.09)</u>	<u>(5,504.20)</u>



Ab. Roberto Foad Doumet Eljuri
Representante Legal



CPA. Maria Veronica Salazar
Contadora General

Vea notas a los estados financieros

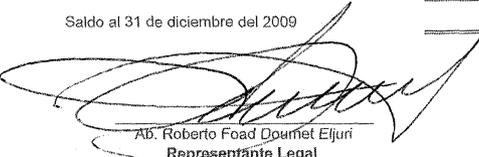
INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.

ESTADOS DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

(Expresados en USDólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte futura capitalizacion</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Resultados Acumulados</u>
Saldo al 1 de enero del 2008	400.00	13,113.51	2,187.05	97,633.86	(14,343.09)
Perdida del ejercicio del 2008					(5,504.20)
Saldo al 31 de diciembre del 2008	400.00	13,113.51	2,187.05	97,633.86	(19,847.29)
Pago de Impuesto					(2,445.04)
Perdida del ejercicio del 2009					(8,160.09)
Saldo al 31 de diciembre del 2009	400.00	13,113.51	2,187.05	97,633.86	(30,452.42)


 AB. Roberto Foad Dourmet Eljuri
 Representante Legal


 CPA Maria Veronica Salazar
 Contadora General

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2009	2008
CONCILIACION DEL RESULTADO DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO (UTILIZADO EN) PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION		
Pérdida del ejercicio	(8,160.09)	(5,504.20)
Provisión de reserva para jubilación patronal		
Depreciación	47,236.76	13,749.69
Ajuste activos fijos	2,009,221.58	
	<u>2,048,298.25</u>	<u>8,245.49</u>
ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Cuentas por cobrar	(155,888.21)	(129,213.74)
Cargos diferidos	401,719.41	
Sobregiro bancario	918.94	
Cuentas por pagar	(710.57)	(30,849.14)
	<u>246,039.57</u>	<u>(160,062.88)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	2,294,337.82	(151,817.39)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades, planta y equipos	(2,817,020.84)	(891,446.60)
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(2,817,020.84)	(891,446.60)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Prestamos recibidos	484,847.47	1,060,104.44
Pago de impuestos	(2,445.04)	
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	482,402.43	1,060,104.44
AUMENTO (DISMINUCION) DEL EFECTIVO	(40,280.59)	16,840.45
Saldo del efectivo al inicio del año	40,280.59	23,440.14
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>0.00</u>	<u>40,280.59</u>



Ab. Roberto Foad Doumet Eljuri
Representante Legal



CPA. María Verónica Salazar
Contadora General

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresadas en USDólares)

A. INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.:

Fue constituida el 20 de febrero de 1968, y se inscribió en el Registro Mercantil el 2 de marzo de 1968, en la ciudad de Guayaquil, Ecuador. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Provisión para cuentas incobrables: La Compañía no estima necesario efectuar una provisión para cuentas de dudoso cobro, la recuperabilidad de la cartera es inmediata.

Las propiedades, maquinarias y equipos: Están registrados al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La vida útil estimada de las propiedades, maquinarias y equipos es como sigue:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>	
Edificios	20	5/0
Muebles y enseres	10	10/0
Instalaciones y adecuaciones	10	10/0

Impuesto a la Renta y la Participación de los trabajadores en las utilidades: Se registra en el momento de su pago contra los resultados acumulados.

Ingresos y gastos: Se contabilizan por el método devengado: los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDolar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. EFECTIVO:

En el 2008 correspondió a saldos depositados en la cuenta corriente del Banco del Austro.

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.**D. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:**

	Al 31 de diciembre del	
	2009	2008
Clientes		31,023.27
Compañías relacionadas (Nota J)	1,399.21	
Anticipos a proveedores (1)	116,553.10	
Retenciones e impuestos (2)	217,081.14	148,121.97
	<u>335,033.45</u>	<u>179,145.24</u>

(1) Corresponden a valores entregados como anticipos, para la construcción de la vivienda de la Sra. Olga Eljuri de Doumet.

(2) Incluye principalmente US\$202,783.62 correspondiente a credito tributario por la compra de bienes y servicios. (En el 2008 fue US\$142,186.99).

E. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:

	Saldo al			Saldo al
	01-Ene-09	Adiciones	Reclasificaciones	31-Dic-09
Costo no depreciable:				
Terreno	95,148.27			95,148.27
Obras en construcción	1,201,422.32	807,799.26	(2,009,221.58)	0.00
Costo depreciable:				
Muebles y ensures	19,719.00			19,719.00
Instalaciones y adecuaciones	29,791.98			29,791.98
Edificios	175,969.57	2,009,221.58		2,185,191.15
	<u>1,522,051.14</u>	<u>2,817,020.84</u>	<u>(2,009,221.58)</u>	<u>2,329,850.40</u>
Menos: Depreciación acumulada	<u>(123,797.02)</u>	<u>(47,236.76)</u>		<u>(171,033.78)</u>
	<u>1,398,254.12</u>	<u>2,769,784.08</u>	<u>(2,009,221.58)</u>	<u>2,158,816.62</u>

F. CARGOS DIFERIDOS:

Al 31 de diciembre del 2008, corresponde a:

	Al 31 de diciembre del	
	2009	2008
Proveedores locales		161,423.64
Proveedores del exterior		233,195.71
Otros		7,100.06
		<u>401,719.41</u>

G. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

	Al 31 de diciembre del	
	2009	2008
Obligaciones de exterior (1)	188,000.00	282,435.81
Compañías relacionadas (Nota J)	399,083.05	307,075.20
Impuestos fiscales	3,363.41	1,839.46
Otros	193.44	
	<u>590,639.90</u>	<u>591,350.47</u>

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.**G. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:** (Continuación)

- (1) Corresponde a préstamo con Alamo Investment Inc. (Panamá), se lo suscribió el 25 de febrero del 2009 a 12 meses plazo con una tasa de interés del 8%. El 13 de marzo del 2009 se efectuó un abono por US\$94,435.81.

H. PASIVO A LARGO PLAZO:

Corresponden a préstamos otorgados por los accionistas. No generan intereses ni fecha específica de vencimiento para el pago. (Ver Nota J).

I. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Representa 400 acciones comunes - suscritas y en circulación con un valor nominal de US\$1.00 cada una.

Aporte para futuras capitalizaciones: Corresponde a aportes en efectivo efectuados por los accionistas para incrementar el capital pagado de la Compañía.

Reserva Legal: De acuerdo con la Legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir, el 10% de su ganancia neta hasta completar al menos el 50% del capital pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva de capital: En esta cuenta se incluyen los saldos de las siguientes cuentas, transferidas al 31 de diciembre del 2000: Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria.

Resultados acumulados: La Ley del Régimen Tributario Interno permite la amortización de pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieren dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

J. COMPAÑÍAS RELACIONADAS:

Los saldos más importantes que se mantienen con compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2009, son como sigue:

	<u>Por cobrar</u>		<u>Por pagar</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Corto plazo:				
Xelcom S.A.	1,169.21			
Olga Doumet	230.00			
Juan Eljuri Cia. Ltda. - Skoda			220,656.57	128,648.72
Almacenes Juan Eljuri Cia. Ltda			178,426.48	178,426.48
Largo plazo:				
Olga de Doumet			657,230.38	
Juan Doumet			1,162,178.85	1,334,561.76
	<u>1,399.21</u>		<u>2,218,492.28</u>	<u>1,641,636.96</u>

K. HECHOS SUBSECUENTES:

A la fecha de presentación de estos estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre del 2009, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.