



Accountants &  
business advisers

# INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Años terminados al 31 de  
diciembre del 2010 y 2009



**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Socios  
**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 los años terminados al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el estado de resultado, estado de inversión de los socios 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).

**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. Nuestros exámenes se efectuaron 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) 2450886  
 E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) | [www.pkfecuador.com](http://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, Edificio 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 ANTÓN CIA. LTDA.**, por los años terminados al 31 de diciembre del 2010 y 2009, su desempeño financiero y su flujo de efectivo por el año terminado en esas fechas, 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 2010, el balance general adjunto presenta un endeudamiento financiero por US\$1,900,000 (US\$1,800,000 en el 2009), déficit de capital de trabajo por US\$139,000 (US\$256,000 en el 2009), y un déficit acumulado por US\$66,442 (US\$30,452 en el 2009) que superan el 50% del capital y reservas. 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 & Co.*

13 de mayo del 2011  
Guayaquil, Ecuador

*Edgar Naranjo L.*

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



**INMOBILIARIA ANTÓN CIA. LTDA.****BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>		
Efectivo	2,532.22	
Documentos y cuentas por cobrar (Nota C)	398,196.74	335,033.45
<b>TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>400,728.96</b>	<b>335,033.45</b>
<b>PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS (Nota D)</b>	<b>2,140,531.59</b>	<b>2,158,816.62</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>2,541,260.55</b>	<b>2,493,850.07</b>
<b>PASIVO E INVERSIÓN DE LOS SOCIOS</b>		
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>		
Sobregiro bancario		918.94
Documentos y cuentas por pagar (Nota E)	539,564.77	590,639.90
<b>TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>539,564.77</b>	<b>591,558.84</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO (Nota F)</b>	<b>1,954,804.23</b>	<b>1,819,409.23</b>
<b>INVERSIÓN DE LOS SOCIOS (Nota G)</b>		
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	(66,442.87)	(30,452.42)
<b>TOTAL DEL PASIVO E INVERSIÓN DE LOS SOCIOS</b>	<b>2,541,260.55</b>	<b>2,493,850.07</b>

*[Firma]*  
 Ab. Roberto Foad Doumet Eljuri  
 Representante Legal



*[Firma]*  
 CPA Wendy Veloz Montiel  
 Contador General

Veá notas a los estados financieros

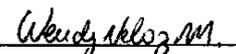
**INMOBILIARIA ANTÓN CIA. LTDA.****ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2010	2009
<b>INGRESOS:</b>		
Ventas netas	90,108.72	71,478.57
Otros ingresos	8,438.67	431.38
	<u>98,547.39</u>	<u>71,909.95</u>
<b>COSTO Y GASTOS DE OPERACIÓN:</b>		
Gastos de administración y ventas	120,085.00	73,425.93
Gastos financieros	14,452.84	6,644.11
	<u>134,537.84</u>	<u>80,070.04</u>
<b>PERDIDA NETA</b>	<u>(35,990.45)</u>	<u>(8,160.09)</u>



Ab. Roberto Foad Doumet Eljuri  
Representante Legal



CPA Wendy Veloz Montiel  
Contador General

Vea notas a los estados financieros

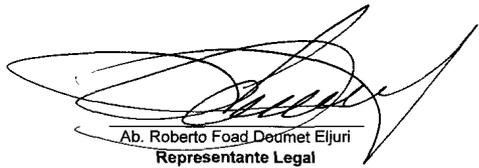
**INMOBILIARIA ANTÓN CIA. LTDA.**

**ESTADOS DE INVERSION DE LOS SOCIOS**

**AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

(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 2009	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)
Perdida del ejercicio del 2010					(35,990.45)
Saldo al 31 de diciembre del 2010	<u>400.00</u>	<u>13,113.51</u>	<u>2,187.05</u>	<u>97,633.86</u>	<u>(66,442.87)</u>



Ab. Roberto Foad Doumet Eljuri  
Representante Legal



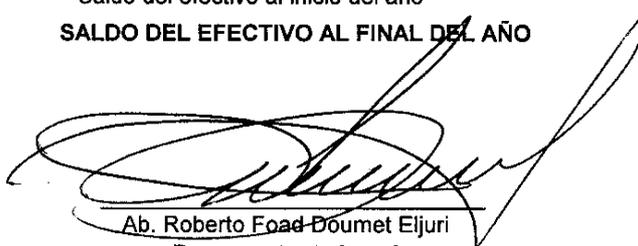
CPA Wendy Veloz Montiel  
Contador General

Vea notas a los estados financieros

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

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2010	2009
<b>CONCILIACION DEL RESULTADO DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO (UTILIZADO EN) PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
Pérdida del ejercicio	(35,990.45)	(8,160.09)
Provisión de reserva para jubilación patronal		
Depreciación	35,147.08	47,236.76
	<u>(843.37)</u>	<u>39,076.67</u>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Cuentas por cobrar	(63,163.29)	(155,888.21)
Cargos diferidos		401,719.41
Sobregiro bancario	(918.94)	918.94
Cuentas por pagar	(51,075.13)	(710.57)
	<u>(115,157.36)</u>	<u>246,039.57</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<b>(116,000.73)</b>	<b>285,116.24</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de propiedades, planta y equipos	(16,862.05)	(807,799.26)
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(16,862.05)</b>	<b>(807,799.26)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Prestamos recibidos	135,395.00	484,847.47
Pago de impuestos		(2,445.04)
<b>EFFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>135,395.00</b>	<b>482,402.43</b>
<b>AUMENTO (DISMINUCION) DEL EFECTIVO</b>	<b>2,532.22</b>	<b>(40,280.59)</b>
Saldo del efectivo al inicio del año		40,280.59
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b><u>2,532.22</u></b>	<b><u>0.00</u></b>



Ab. Roberto Foad-Doumet Eljuri  
Representante Legal

Wendy Veloz M.  
CPA Wendy Veloz M.  
Contador General

Vea notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 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.

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
Muebles de oficina	10
Instalaciones y adecuaciones	10
Equipos de seguridad	10

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.

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

		Al 31 de diciembre del	
		2010	2009
Compañías relacionadas (Nota H)		1,399.21	1,399.21
Anticipos a proveedores	(1)	173,842.77	116,553.10
Retenciones e impuestos	(2)	222,954.76	217,081.14
		<u>398,196.74</u>	<u>335,033.45</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\$201,448.78 correspondiente a crédito tributario por la compra de bienes y servicios. (En el 2009 fue US\$202,783.62).

**D. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:**

Tipo de bien	Saldo al 1-01-10	Adquisiciones	Saldo al 31-12-10
Terrenos	95,148.27	0.00	95,148.27
Edificios	2,185,191.15	144.67	2,185,335.82
Muebles de Oficina	19,719.00	12,478.30	32,197.30
Instalaciones y Adecuaciones	29,791.98	3,410.08	33,202.06
Sistemas de Seguridad	0.00	829.00	829.00
	<u>2,329,850.40</u>	<u>16,862.05</u>	<u>2,346,712.45</u>
Depreciación acumulada	<u>(171,033.78)</u>	<u>(35,147.08)</u>	<u>(206,180.86)</u>
	<u>2,158,816.62</u>	<u>(18,285.03)</u>	<u>2,140,531.59</u>

**E. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:**

		Al 31 de diciembre del	
		2010	2009
Proveedores		38,463.45	
Obligaciones de exterior	(1)	115,750.65	188,000.00
Compañías relacionadas (Nota H)		385,145.74	399,083.05
Impuestos fiscales		11.49	3,363.41
Otros		193.44	193.44
		<u>539,564.77</u>	<u>590,639.90</u>

(1) Corresponde a préstamo con Alamo Investment Inc. (Panamá), se lo suscribió en el Banco Central el 25 de febrero del 2008 a 12 meses plazo con una tasa de interés del 8%. El 25 de febrero del 2010 se efectuó renovación a 12 meses plazos con una tasa del 1%.

**F. PASIVO A LARGO PLAZO:**

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

**INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.****G. INVERSIÓN DE LOS SOCIOS:**

**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 socios 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 socios, 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.

**H. COMPAÑÍAS RELACIONADAS:**

Los saldos más importantes que se mantienen con compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2010, son como sigue:

	<u>Por cobrar</u>		<u>Por pagar</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>Corto plazo:</b>				
Xelcom S.A.	1,169.21	1,169.21		
Olga Doumet	230.00	230.00		
Juan Eljuri Cia. Ltda. - Skoda			242,939.46	220,656.57
Almacenes Juan Eljuri Cia. Ltda			142,206.28	178,426.48
	<u>1,399.21</u>	<u>1,399.21</u>	<u>385,145.74</u>	<u>399,083.05</u>
<b>Largo plazo:</b>				
Olga de Doumet			808,474.95	657,230.38
Juan Doumet			1,141,674.85	1,162,178.85
No identificados			4,654.43	
			<u>1,954,804.23</u>	<u>1,819,409.23</u>

**INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.****I. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:**

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009 a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, el que comenzó en el año 2010 y concluye en el 2012. La Compañía deberá implementarlas a partir del 2012.

**J. HECHOS SUBSECUENTES:**

A la fecha de presentación de estos estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre del 2010, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.