



AUDITGROUP

Audidores y Consultores

**INMOBILIARIA JUTECERO S. A.
ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DICIEMBRE DEL 2009**





AUDITGROUP

Audítores y Consultores

Inmobiliaria Jutecero S. A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2009

Contenido

Informe de los Auditores Externos Independientes	1
Estados Financieros Auditados	
Balance General	3
Estado de Resultados	4
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7



AUDITGROUP

Audítores y Consultores

9 de Octubre # 100 y Malecón
Edif. La Previsora, Piso 25, Of. # 2502
Teléfono: (593-4) 2309024
Telefax.: (593-4) 2309022 ext. 102

Casilla: 09-01-11752
E-mail: jlamota@audit-group.com
www.icg-business.com
Guayaquil - Ecuador

Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas de
Inmobiliaria Jutecero S. A.



Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos (no consolidados) de Inmobiliaria Jutecero S. A., que comprenden el balance general al 31 de Diciembre de 2009, 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 políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con ~~los principios~~ internacionales de auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la

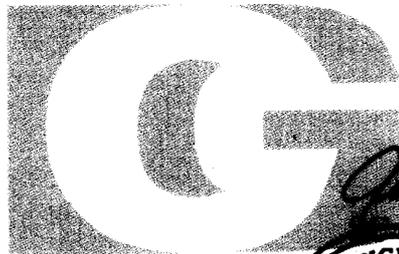
presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros (no consolidados) mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Jutecero S. A. al 31 de Diciembre de 2009, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Enfasis

5. Tal como se explica en la *Nota 2*, los estados financieros adjuntos fueron preparados para cumplir con disposiciones de la Superintendencia de Compañías, que requiere la presentación de los estados financieros individuales de la Compañía Matriz del Grupo, por separado de los estados financieros consolidados.



Audit Group

RNAE No. 2-640

Javier V. La Mota
Javier V. La Mota – Socio
RNC No. 33967



23 de Abril del 2010

Inmobiliaria Jutecero S. A.
Balance General

31 de Diciembre
2009
(US Dólares)

Activos

Activos corrientes:

Caja y bancos	13,606
Cuentas por cobrar (Nota 3)	99,164
Total activos corrientes	<u>112,770</u>
Propiedades y equipos (Nota 4)	571,185
Inversiones en acciones (Nota 5)	466,401
Cuentas por cobrar a largo plazo (Nota 6)	103,920
Total activos	<u><u>1,254,276</u></u>

Pasivos y patrimonio de accionistas

Pasivos corrientes:

Cuentas por pagar (Nota 7)	17,260
Gastos acumulados (Nota 8)	20,001
Porción corriente (Nota 9)	100,000
Total pasivos corrientes	<u>137,261</u>

Obligaciones a largo plazo (Nota 9) 630,605

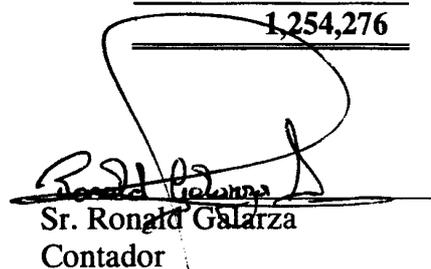
Patrimonio de accionistas:

Capital pagado (Nota 10)	42,000
Reserva legal	3,740
Reserva de capital	342,229
Utilidades retenidas	98,441
Total patrimonio de accionistas	<u>486,410</u>

Total pasivos y patrimonio de accionistas 1,254,276



Ing. Julio Jurado Andrade
Representante Legal



Sr. Ronald Galarza
Contador

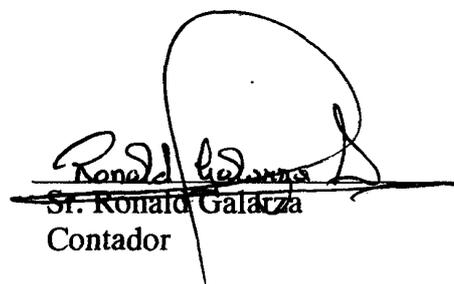
Inmobiliaria Jutecero S. A.
Estado de Resultados

**Año Terminado el
31 de Diciembre
2009**
(US Dólares)

Arriendos	202,858
Gastos de operación: Administrativos	<u>(65,626)</u>
Utilidad de operaciones	137,232
Otros ingresos (gastos): Utilidad en venta de acciones Financieros Otros ingresos, neto	<u>1,143</u> <u>(3,692)</u> <u>(5,560)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	129,123
Impuesto a la renta (Notas 2 y 11)	<u>(32,285)</u>
Utilidad neta	<u><u>96,838</u></u>



Ing. Julio Jurado Andrade
Representante Legal



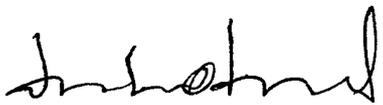
Sr. Ronald Galarza
Contador

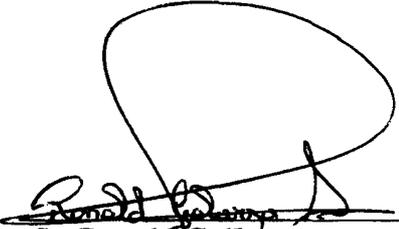
Ver notas adjuntas

Inmobiliaria Jutecero S. A.
Estado de Flujos de Efectivo

Año Terminado el
31 de Diciembre
2009
(US Dólares)

Efectivo proveniente de actividades de operación:	
Recibido de clientes	352,115
Pagado a proveedores y empleados	(166,862)
Utilidad en venta de acciones	1,143
Intereses pagados	(3,692)
Impuesto a la renta	(26,851)
Otros	(5,560)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	150,293
Efectivo neto usado por actividades de inversión:	
Compra de propiedades, equipos	(50,000)
Disminución en inversiones en acciones	1,857
Efectivo neto usado por actividades de inversión	(48,143)
Efectivo neto usado por actividades de financiamiento:	
Cuentas por cobrar a largo plazo	(99,624)
Aumento en obligaciones a corto y largo plazo, neto	127,919
Pago de dividendos	(158,702)
Efectivo neto usado por actividades de financiamiento	(130,407)
Disminución neta en caja y bancos	(28,257)
Caja y bancos al principio del año	41,863
Caja y bancos al final del año	13,606
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Utilidad neta	96,838
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Depreciaciones	32,817
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Disminución en cuentas por cobrar	149,257
Disminución en cuentas por pagar	(129,228)
Aumento en gastos acumulados	609
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	150,293


 Ing. Julio Jurado Andrade
 Representante Legal


 Sr. Ronald Galarza
 Contador

Inmobiliaria Jutecero S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2009

1. Actividad

La Compañía fue constituida en Septiembre de 1974 en Ecuador. Su actividad principal es la compra, venta, administración y/o construcción de inmuebles de propiedad unilateral u horizontal.

La Compañía no ha contratado personal en relación de dependencia. Los servicios de personal requerido para la operación de la Compañía es prestada por compañías relacionadas.

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, son como sigue:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2009	4.3%
2008	8.8%
2007	3.3%

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Presentación de los Estados Financieros

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, modificada por la Resolución No.03.Q.ICI-002 de la Superintendencia de Compañías, que requiere la presentación de los estados financieros individuales de la compañía matriz del grupo, por separado de los estados financieros consolidados. Estas normas contables requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

En Ecuador se encuentran vigentes las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, se recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad. De acuerdo con la Resolución No.08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías publicada el 31 de Diciembre del 2008, establece un cronograma para la opción en Ecuador de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En base a este cronograma la Compañía deberá adoptar estas normas a partir de 1 de Enero 2012.

Inmobiliaria Jutecero S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

Bases de Presentación de los Estados Financieros (continuación)

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y pueden diferir de aquellos emitidos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Propiedades y Equipos

Están registrados al costo de adquisición. El costo es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada para edificio en 20 años al 5% anual.

Inversiones en Acciones

Representan acciones en compañías, registrados al costo de adquisición.

Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para la reserva legal, hasta que represente el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo; excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o capitalizarse.

Reserva de Capital

El saldo de la reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades, ni utilizarse para pagar el capital suscrito y no pagado, pero podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere, o ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación.

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre las utilidades tributables. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en maquinarias y equipos nuevos que se destinen para su actividad productiva, la tasa de impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de Diciembre del siguiente año, y el saldo 25% del resto de las utilidades sobre la base imponible determinada en la *Nota 11*. Este tributo es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga.

Inmobiliaria Jutecero S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

Ingresos y Gastos

Los ingresos por arriendos son registrados cuando los servicios son prestados y facturados.

Los gastos son registrados sobre la base del devengado.

3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

	<u>2009</u> <i>(US Dólares)</i>
Clientes	95,057
Accionista	1,000
Otras	3,107
	<u>99,164</u>

Las cuentas por cobrar a accionistas representan principalmente facturas con plazo de 30 días y no genera interés.

4. Propiedades y Equipos

El movimiento de propiedades y equipos por el año terminado el 31 de Diciembre del 2009 y 2008 fue como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Total al Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Total Neto</u>
	<i>(US Dólares)</i>				
Saldos al 31 de Diciembre del 2008	176,346	635,423	811,769	(257,767)	554,002
Adiciones	-	50,000	50,000	(32,817)	17,183
Saldos al 31 de Diciembre del 2009	<u>176,346</u>	<u>685,423</u>	<u>861,769</u>	<u>(290,584)</u>	<u>571,185</u>

Inmobiliaria Jutecero S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. Inversiones en Acciones

Al 31 Diciembre, las inversiones consisten en acciones de las siguientes compañías:

	% Participación	Valor Nominal		Valores en Libros
		Total	Unitario	
		<i>(US Dólares)</i>		
Internacional de Negocios (INTERNECA) C. A.	90%	465.300	1.00	465,300
Ecuador Natural S. A. ECUANATURAL	1%	8	1.00	8
JUVIVA S. A.	1%	40	1.00	40
INMODERNA S. A.	1%	530	1.00	530
INMOCOSVI S. A.	1%	367	1.00	367
Inmobiliaria BARCEGUAYAS	1%	75	1.00	75
PIOVI S. A. PIOVISA	1%	25	1.00	25
Inmobiliaria GABISOL	1%	24	1.00	24
MACROCOSMO S. A.	1%	8	1.00	8
Frutas del Litoral S. A. FRUTORAL	1%	8	1.00	8
HIVI S. A. HIVISA	1%	8	1.00	8
FIOVI S. A. FIOVISA	1%	8	1.00	8
				<u>466,401</u>

6. Cuentas por Cobrar a Largo Plazo

Cuentas por cobrar a largo plazo, representa préstamo a Inmobiliaria Inmodetal S. A. sin fecha de vencimiento y sin interés.

7. Cuentas por Pagar

Al 31 de Diciembre, las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

	2009
	<i>(US Dólares)</i>
Proveedores	7,088
Accionista	41
Impuestos por pagar	1,095
Otras	9,036
	<u>17,260</u>

Inmobiliaria Jutecero S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Gastos Acumulados

El movimiento de gastos acumulados por el año terminado el 31 de Diciembre del 2009 es como sigue:

	<u>Intereses</u>	<u>Impuesto a la Renta</u>	<u>Total</u>
	<i>(US Dólares)</i>		
Saldo al 31 de Diciembre del 2008	8,929	10,463	19,392
Provisiones	3,095	32,285	35,380
Pagos	(7,920)	(26,851)	(34,771)
Saldo al 31 de Diciembre del 2009	4,104	15,897	20,001

9. Obligaciones a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre, las obligaciones a largo plazo consisten de lo siguiente:

	<u>2009</u>
	<i>(US Dólares)</i>
Interneca.- préstamo sin fecha de vencimiento y sin interés	131,741
Senoicca Industrial, Co. Limited.- préstamo sin fecha de vencimiento y sin interés	197,200
Seciar States.- préstamos con vencimientos hasta Febrero del 2011, no devenga interés	151,511
Parte relacionada.- préstamos para capital de trabajo, sin fecha de vencimiento y no devenga interés	242,128
Depósito recibido en garantía	<u>8,025</u>
	730,605
Porción corriente	<u>(100,000)</u>
	<u>630,605</u>

10. Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2009, el capital pagado consiste de 42.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$ 1.00.

Inmobiliaria Jutecero S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Impuesto a la Renta

La determinación de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta, es como sigue:

	<u>2009</u> <i>(US Dólares)</i>
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	129,123
Más (menos) partidas conciliatorias:	
Gastos no deducibles	16
Utilidad gravable	<u>129,139</u>
Tasa de impuesto	25%
Provisión para impuesto a la renta	<u>32,285</u>

Al 31 de Diciembre del 2009, la determinación del saldo de impuesto a la renta por pagar es la siguiente:

	<u>2009</u> <i>(US Dólares)</i>
Provisión para impuesto a la renta	32,285
Menos:	
Anticipo de impuestos	(2,687)
Retenciones en la fuente	(13,701)
Impuesto a la renta por pagar	<u>15,897</u>

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código de Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en 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 hubieren 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.

12. Eventos Posteriores

Entre el 31 de Diciembre del 2009 y la fecha del informe de auditores independientes no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante en los estados financieros.