



Campos & Asociados Cia. Ltda.

AUDITORES Y CONSULTORES EMPRESARIALES

INMOBILIARIA INTELCA CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

INMOBILIARIA INTELCA CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012.

CON LA OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios y Junta de Directores de:

INMOBILIARIA INTELCA CIA. LTDA.

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **INMOBILIARIA INTELCA CIA. LTDA.** (en adelante la Compañía), los cuales comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2012, y los estados conexos de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de esos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea por fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error.



5. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.
6. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

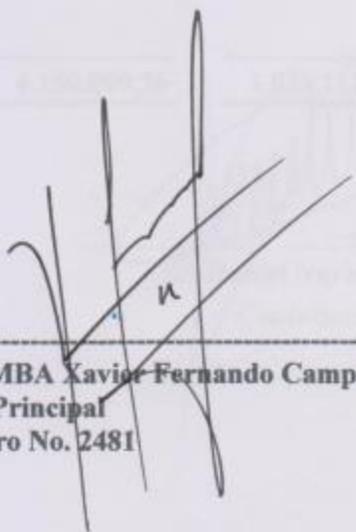
Opinión

7. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA INTELCA CIA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Guayaquil, 21 de Abril del 2013.

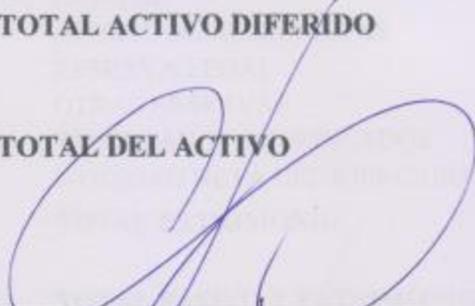
Campos & Asociados Co. Ltda.

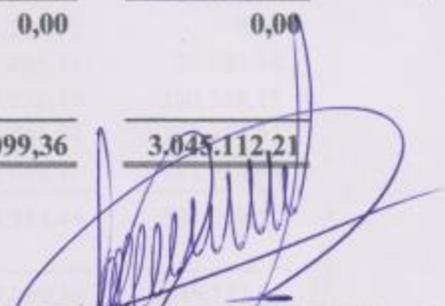
CAMPOS & ASOCIADOS CIA LTDA
SC-RNAE-2 No. 527


Econ. MBA Xavier Fernando Campos
Socio Principal
Registro No. 2481

INMOBILIARIA INTELCA CIA. LTDA.
BALANCE GENERAL
POR EL AÑO TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012.
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

ACTIVO	NOTAS	2012	2011
ACTIVO CORRIENTE			
CAJA/BANCOS	(NOTA 3)	201.245,30	220.119,33
CUENTA POR COBRAR NETOS	(NOTA 4)	1.499.462,84	341.676,85
INVENTARIOS	(NOTA 5)	294.769,50	231.882,05
IMPTOS. CRED. TRIBUTARIO		235.647,59	169.034,87
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		2.231.125,23	962.713,10
ACTIVO FIJO			
PROPIEDADES Y EQUIPOS	(NOTA 6)	3.107.677,32	2.994.883,72
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA		-1.179.703,19	-912.484,61
TOTAL ACTIVO FIJO		1.927.974,13	2.082.399,11
ACTIVO DIFERIDO			
OTROS ACTIVOS DIFERIDOS		0,00	0,00
(-) AMORTIZACION ACUMULADA		0,00	0,00
TOTAL ACTIVO DIFERIDO		0,00	0,00
TOTAL DEL ACTIVO		4.159.099,36	3.045.112,21


 CPA. Gustavo Jurado Tejada
 Representante Legal


 Sr. Daniel Navarrete J.
 Contadora.

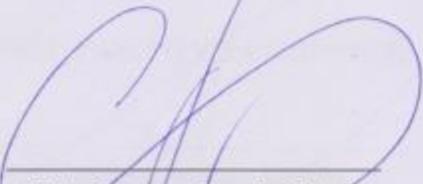
INMOBILIARIA INTELCA CIA LTDA.

BALANCE GENERAL

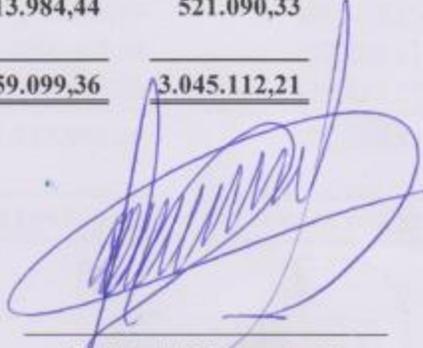
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012.

(Expresado en dólares de E.U.A.)

PASIVO	NOTA	2012	2011
PASIVO CORRIENTE			
PROVEEDORES RELACIONADOS		0,00	0,00
PROVEEDORES NO RELACIONADOS	(NOTA 7)	1.033.940,05	558.866,61
OTRAS CUENTAS RELACIONADOS		0,00	0,00
OTRAS CTAS NO RELACIONADOS	(NOTA 8)	421.872,17	85.750,01
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR		21.998,87	0,00
PARTICIPACION TRABAJADORES		16.878,93	0,00
PROVISIONES	(NOTA 9)	365.095,19	299.314,53
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1.859.785,21	943.931,15
PASIVO A LARGO PLAZO			
OTRAS CUENTAS POR PAGAR L/P	(NOTA 10)	1.085.329,71	1.580.090,73
		1.085.329,71	1.580.090,73
TOTAL DEL PASIVO		2.945.114,92	2.524.021,88
PATRIMONIO			
CAPITAL	(NOTA 11)	20.000,00	20.000,00
APORTE DE ACCIONISTAS		619.245,72	0,00
RESERVA LEGAL		26.085,14	26.085,14
OTRAS RESERVAS		280.558,15	280.558,15
RESULTADOS ACUMULADOS		194.447,04	210.231,31
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		73.648,39	-15.784,27
TOTAL PATRIMONIO		1.213.984,44	521.090,33
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		4.159.099,36	3.045.112,21



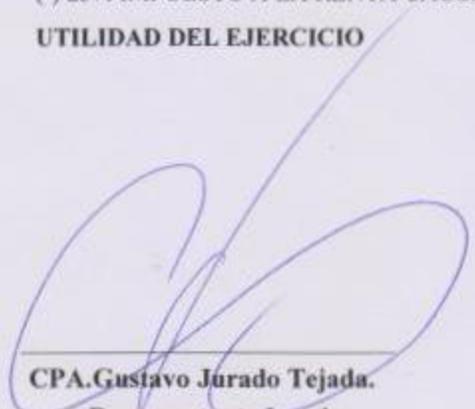
CPA. Gustavo Jurado Tejada
Representante Legal

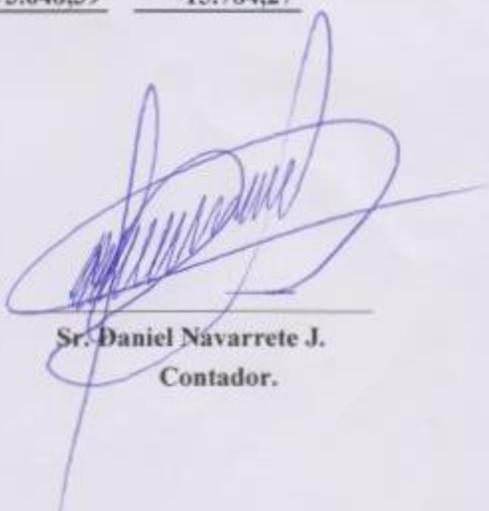


Sr. Daniel Navarrete J.
Contador.

INMOBILIARIA INTELCA CIA.LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012.
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	2012	2011
INGRESOS		
VENTAS TARIFA 12%	6.248.114,98	3.284.231,66
VENTAS TARIFA 0%	<u>2.112,81</u>	<u>0,0</u>
TOTAL INGRESOS	6.250.227,79	3.284.231,66
(-) COSTO DE VENTAS	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
(=) UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	6.250.227,79	3.284.231,66
(-)GASTOS ADMINISTRATIVOS	3.918.536,76	2.954.328,43
(-)GASTOS DE VENTA	2.206.276,56	434.030,48
(-) GASTOS FINANCIEROS	<u>13.888,28</u>	<u>11.657,02</u>
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	6.137.701,60	3.300.015,93
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE PT	112.526,19	-15.784,27
(-) 15% PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES	16.878,93	0,00
(-) 23% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	<u>21.998,87</u>	<u>0,00</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	73.648,39	-15.784,27


 CPA. Gustavo Jurado Tejada.
 Representante Legal


 Sr. Daniel Navarrete J.
 Contador.

INMOBILIARIA INTELCA CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012.
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

CONCEPTO – DETALLE	Capital Aportes Fut. Aumento		Reserva		Otras Reservas Acumulados		Utilidad del		Total
	Social	Cap.	Legal		Reservas Acumulados	Ejercicio			
Saldo al 31 de Diciembre del 2011	20.000,00	0,00	26.085,14	280.558,15	210.231,31	-15.784,27	521.090,33		
Transferencias	0,00	619.245,72	0,00	0,00	-15.784,27	0,00	603.461,45		
Utilidad Neta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73.648,39	73.648,39		
Apropiación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.784,27	15.784,27		
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	20.000,00	619.245,72	26.085,14	280.558,15	194.447,04	73.648,39	1.213.984,44		

INMOBILIARIA INTELCA CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO.
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012.
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

FLUJO DE ACTIVIDAD OPERATIVA

Utilidad o Perdida del Ejercicio 73.648,39

Partidas que no representan efectivo:

Provisiones, Depreciaciones y Amortizaciones 267.218,58

Disminución (Aumento) Ctas y Doc x Cobrar - 1.157.785,99

Aumento (Disminución) Otros Activos - 129.500,17

Total Flujo Neto de Operaciones (1.020.067,58)

FLUJO DE ACTIVIDAD DE INVERSIÓN: - 112.793,60

FLUJO DE ACTIVIDAD DE FINANCIAMIENTO:

Aumento (Disminución) Prestamos-Accionistas largo plazo - 494.761,02

Otras Cuentas por Pagar 915.854,06

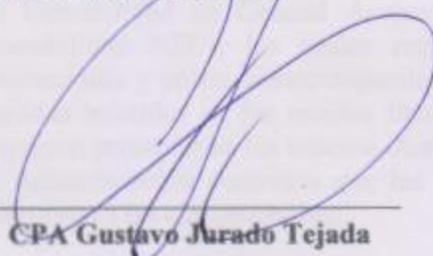
Aumento (Disminución) Cuentas Patrimoniales 692.894,11

Total Flujo Neto de Financiamiento 1.113.987,15

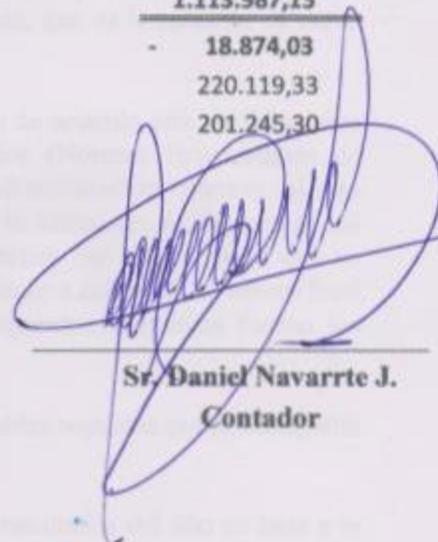
FLUJO NETO - 18.874,03

Saldo Inicial de Caja/Bancos 220.119,33

Saldo Final de Caja/Bancos 201.245,30



CPA Gustavo Jurado Tejada
 Representante Legal



Sr. Daniel Navarrete J.
 Contador

INMOBILIARIA INTELCA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012.
(Expresado en dólares de E.U.A.)

1. - OPERACIONES.

La Compañía, **INMOBILIARIA INTELCA CIA. LTDA.**, se constituyó en Guayaquil- Ecuador, el trece de julio del 1978 e inscrita el 31 de Octubre de 1981 en el Registro Mercantil, siendo su objetivo principal: **SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO EN GENERAL** así como también la representación de empresas nacionales como extranjera cuya actividad comercial tenga que ver con el comercio y la industria nacional y en general a la toda actividad, negocio o acto mercantil, civil y laboral permitido por la leyes ecuatorianas.

Siendo su domicilio Principal: La ciudad de Guayaquil.

2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Los estados financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con los Principios de Contabilidad de General Aceptación en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC), los cuales requieren que la Administración 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 requieren presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados a las circunstancias.

A continuación en resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Ingresos: Los ingresos por servicios, se registran en los resultados del año en base a la emisión de las facturas de la compañía.

Valuación de Activos Fijos: Al costo de adquisición, nota 6. El costo de activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil.

ACTIVOS

	Índice de Depreciación
Edificios (Bodegas)	5%
Muebles, Enseres y Equipos	10%
Equipos de Computación y Software	33%
Vehículos	20%

Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta: Esta constituido con cargo a los resultados del año 2012 a las tasas del 15% y 23% respectivamente, de acuerdo con disposiciones legales.

3.-CAJA Y BANCOS.

Al 31 de Diciembre del 2012, las cuentas Caja y Bancos son como sigue:

	2012
CAJA	0,00
BANCOS NACIONALES	201.245,30
TOTAL	201.245,30

4.- CUENTA POR COBRAR, NETO.

Las Cuentas y Documentos por cobrar al 31 de Diciembre del 2012, son como sigue:

	2012
Cuentas por Cobrar Clientes	1.473.766,52
Otras Cuentas por Cobrar	25.696,32
Provisión de Cuentas Incobrables	0,00
TOTAL	1.499.462,84

5.- INVENTARIOS.

La cuenta Inventarios al 31 de Diciembre del 2012, son como sigue:

	2012
Inventarios	294.769,50
TOTAL	294.769,50

6.- ACTIVOS FIJOS, NETO.

En el año 2012 el movimiento de activos fijos es como sigue:

INMOBILIARIA INTELCA CIA. LTDA.
DETALLE DE ACTIVOS FIJOS.
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012.

CONCEPTO	SALDO AL 31/12/2011	ADICIONES Y RECLASIFICACIONES	RETIROS Y/O AJUSTES	APLICACIÓN NEC 17		SALDO AL 31/12/2012
				% SOBRE COSTO		
Muebles de Oficina	49.855,99	180.370,50	0,00	10%		230.226,49
Maquinarias y Equipos	2.527.347,60	99.803,10	0,00	10%		2.627.150,70
Equipos de Computación	40.035,03	32.420,00	0,00	33,33%		72.455,03
Vehiculos	53.780,00	0,00	0,00	20%		53.780,00
Otros Activos	324.065,10	0,00	-200.000,00	10%		124.065,10
TOTAL	2.995.083,72	312.593,60	-200.000,00			3.107.677,32
(-)Depreciación Acumulada	-912.484,61	-267.218,58	0,00			-1.179.703,19
TOTAL ACTIVO NETO	2.082.599,11	45.375,02	-200.000,00			1.927.974,13

En el año 2012, se ha procedido a dar de baja a activos fijos obsoletos, siguiendo instrucciones de la ley y amparados en resoluciones de la Junta General de Accionistas mediante actas.

7.- CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES LOCALES.

Al 31 de Diciembre del 2012, las cuentas por pagar a Proveedores Locales son como sigue:

	2012
Cuentas por Pagar Proveedores Locales	1.033.940,05
TOTAL	1.033.940,05

8.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS LOCALES.

Al 31 de Diciembre del 2012, Otras Cuentas por Pagar a Proveedores no relacionados Locales son como sigue:

	2012
Otras Cuentas por Pagar Locales	421.872,17
TOTAL	421.872,17

9.-PROVISIONES.

Al 31 de Diciembre del 2012, la cuenta Provisiones es como sigue:

	2012
Provisiones	365.095,19
TOTAL	365.095,19

10.-OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO.

Al 31 de Diciembre del 2012, la cuenta Obligaciones Financieras a Largo Plazo son como sigue:

	2012
Otras Cuentas por Pagar Largo Plazo	1.085.329,71
TOTAL	1.085.329,71

11.- PATRIMONIO DE LOS SOCIOS.

Capital Social.-

Está representado por un Capital Autorizado de \$ 1,000 un Capital Suscrito y Pagado de \$ 20.000,00, acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una. Capital que podrá ser aumentado por resolución de la Junta General de Accionistas.

ACCIONISTA	NO DE ACCIONES	%	VALOR TOTAL
SPARTAN DEL ECUADOR S.A.	19.999	99	19.999,00
MARBA S.A.	1	1	1,00
	80.800	100	20.000,00

Aportes para Futuras Capitalizaciones.- En el 2012 se han procedido a efectuar aportes a este rubro por parte de los Accionistas, amparados en las respectivas actas de Junta General de Accionistas.

Reserva Legal.- La ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva de Capital.- Incluye los valores de las cuentas Reserva por revalorización del Patrimonio y reexpresión monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferido a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

15.- IMPUESTO A LA RENTA

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 en tres años, contados desde la fecha de la declaración, en que la ley exija determinación por el sujeto pasivo 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 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. - ADOPCION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.

Con fecha 4 de Septiembre del 2006, mediante Registro Oficial No 348 se publicó la siguiente resolución No 06.Q.ICI – 004, que resuelve en su artículo 2, disponer que las “NIIF” sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Mediante resolución No 08.G DSC de la Superintendencia de Compañía se estableció el cronograma de aplicación obligatoria de la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañía

La convergencia de los estados financieros a las normativas internacionales de información financiera, busca homologar los balances de las empresas con la normativa local.

13.- LEY REFORMATORIA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA DEL ECUADOR.

El 29 de Diciembre del 2007, mediante Registro Oficial No. 242 se publicó la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador, la cual fue aprobada por la

Asamblea Constituyente. La indicada Ley trae entre otros cambios importantes modificaciones al Código Tributario, Ley de Régimen Tributario Interno en materia de Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Consumos Especiales y creación de nuevos impuestos, entre ellos el del 2 % a la salida de divisas. Esta Ley entró en vigencia a partir del 1 de Junio del 2010.

14- AMORTIZACION DE PÉRDIDAS

De acuerdo a las disposiciones legales vigentes, la pérdida de un ejercicio se puede compensar con las utilidades que se obtuviere dentro de los cinco periodos impositivos siguientes, sin que se exceda en cada periodo del 25% de las utilidades obtenidas.

15.-RESULTADOS DEL EJERCICIO (PERDIDA)

Al 31 de Diciembre del 2012, la Compañía obtuvo una Utilidad Neta de **USD \$ 73.648,39**

21.- EVENTOS SUBSECUENTES.

Entre el 31 de Diciembre del 2012 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (Abril del 2013), no se observó la existencia de algún hecho económico que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los estados financieros.
