

G.O. & P.
Audidores S.a. →

INMOCUENCA S. A.

Informe de los Auditores Externos Independientes

31 de diciembre del 2009



EXPLOSA EXPLOTADORA DE CALIZAS S. A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2009

CONTENIDO

Informe de los Auditores Externos.....	1
<u>Estados Financieros Auditados</u>	
Balance General.....	2
Estado de Resultados.....	4
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas.....	5
Estado de Flujos de Efectivo.....	6
Nota a los Estados Financieros.....	8



Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas y Directores de
INMOCUENCA S. A.

Hemos auditado el balance general de INMOCUENCA S. A., al 31 de Diciembre del 2009, y los correspondientes estados de resultados, cambio en el patrimonio de accionista y flujo de efectivos por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros basada en nuestra auditoria.

Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptada. Estas normas requieren que la auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, a base pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoria prevee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de INMOCUENCA S. A., al 31 de Diciembre del 2009, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, modificados en ciertos aspectos por normas y practicas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador que se aplicaron sobre una base uniforme en relación con el año anterior.

G. O. & P. Auditores S.A.
SC-RNAE No.203

Julio 28 del 2010



Fernando Chacón V.
Ing. Com. Fernando Chacón V.
S O C I O
R.N.C. No 13.862

INMOCUENCA S. A.

Balance General

**31 de diciembre
2009**

(En Dólares)

Activos

Activo corriente:

Caja y bancos		\$	7.399
Cuentas por cobrar	(Nota 3)		251.593
Inventarios	(Nota 4)		2.435.391

Total activos corrientes			2.694.383

Propiedades, planta y equipo: (Nota 5)

Muebles y Enseres			450
Equipo de Computación			196

Total al costo revalorizado			646
Depreciación acumulada		(24)

Total Propiedades, Planta y Equipos			622

Activos Diferidos	(Nota 6)		523.305

Total activos		\$.	<u><u>3.218.310</u></u>

Ver notas adjuntas

INMOCUENCA S. A.

Balance General

**31 de diciembre
2009**

(En Dólares)

Pasivos y Patrimonio de Accionistas

Pasivos corriente:

Documentos y Cuentas por Pagar	(Nota 7)	267
Gastos Acumulados por Pagar	(Nota 8)	4.566
Total pasivos corrientes		4.833
Obligaciones a largo plazo	(Nota 9)	2.740.849
Pasivos Diferidos	(Nota 10)	221.846
Total Pasivos		2.967.528

Patrimonio de los accionistas:

Capital social	(Nota 11)	800
Aporte Futuras Capitalización		250.000
Resultado del Ejercicio		(18)
Total patrimonio de accionistas		250.782
Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas		S. 3.218.310

Ver notas adjuntas

INMOCUENCA S. A.

Estado de Resultados

**31 de diciembre
2009**

(En Dólares)

Ventas de Activo Fijo	\$ 6.562
Total Ventas	<u>6.562</u>
Costo de Venta	(6.580)
Perdida en Venta de Activos Fijos	<u>(18)</u>

INMOCUENCA S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionistas

**31 de diciembre
2009**

(En Dólares)

	Capital Social	Aporte Futura Capitalizaciones	Resultado Ejercicio
Saldo al 1 de Enero del 2009	\$ 800	250.000	
Resultado del Ejercicio			(18)
Saldo al 31 de Diciembre del 2009	\$ 800	250.000	(18)

INMOCUENCA S. A.
Estado de Flujos de Efectivo

**31 de diciembre
2009**

(En Dólares)

Efectivo usado por actividades de operación:

Recibido de clientes	\$ (182.256)
Pagado a proveedores y empleados	(503.456)

Efectivo neto usado por actividades de operación	(685.712)

Efectivo usado por actividades de inversión:

Venta de propiedades, planta y equipos	7.754

Efectivo neto usado por actividades de inversión	7.754

Efectivo proveniente de actividades de financiación

Aumento Activos Diferidos	(275.714)
Disminución de Proveedores	(59.262)
Aumento Pasivo a Largo Plazo	879.905
Aumento Pasivos Diferidos	85.540

Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	630.469

Disminución neta en caja y bancos	(47.489)
Caja y bancos al principio del año	54.888

Caja y bancos al final del año	\$ 7.399
	=====

INMOCUENCA S. A.

Estado de Flujos de Efectivo (continuación)

**31 de diciembre
2009**

(En Dólares)

**Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de
Actividades de operación:**

Utilidad del Ejercicio US \$ (18)

**Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto
Proveniente de actividades de operación:**

Depreciaciones (1.096)

Aumento en cuentas por cobrar (188.819)

Aumento en inventarios (490.710)

Disminución Pagos Anticipados (5.069)

Efectivo neto proveniente de actividades de operación \$ (685.712)

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados financieros

31 de Diciembre del 2009

1. ACTIVIDADES

La compañía fue constituida en el 2006, en Ecuador y su actividad actual es el estudio, planificación, diseño y construcción de urbanizaciones, lotizaciones y edificaciones de cualquier naturaleza, en el ejercicio económico del año 2008 no se realizó examen de Auditoría a los Estados Financieros ya que no cumplía con los requerimientos establecidos por la Ley.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Base de presentación de Estados Financieros

La Compañía mantiene sus registros contables en dólares americanos (\$), y de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador, los mismos que son utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas que siguen, resumen estos principios y su aplicación a los estados financieros en las páginas anteriores.

En marzo del 2000, el Gobierno Ecuatoriano adoptó mediante Ley, el esquema de dolarización, el que consistió en retirar de circulación los Suces (Unidad Monetaria de la República del Ecuador) y reemplazarlos por US dólares; y fijar el tipo de cambio en \$25.000 por US\$1.00. De acuerdo con esta Ley, las compañías y personas naturales obligadas a llevar contabilidad, convirtieron sus registros contables por el período del 1 de Enero al 31 de Marzo del 2000, de sucres a US dólares, de conformidad con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) No. 17 "Conversión de los estados financieros para efecto de aplicar el esquema de dolarización", emitida por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador con la Aprobación de Servicios de Rentas Internas (SRI), Superintendencia de Compañías y Superintendencia de Bancos, y empezaron a mantener sus registros contables en US dólares a partir del 1 de Abril del 2000.

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de Diciembre del 2009

2. Políticas contables significativas (continuación)

Las cuentas no monetarias del balance general (propiedades, planta y equipos y patrimonio de accionistas) fueron ajustadas con el propósito de reconocer los efectos de la inflación entre la fecha de la transacción y el 31 de Marzo del 2001, fecha de transición.

Con el propósito de preparar los estados de cambios en el patrimonio de accionistas y de flujos efectivo por el año terminado el 31 de Diciembre del 2000, la Compañía convirtió a US dólares el balance general expresado en sucres al 31 de Diciembre de 1999, aplicando la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) No. 17 y utilizando el tipo de cambio de mercado libre de la fecha del balance de S/.21.052 por US\$ 1.00 para las cuentas monetarias, y para las cuentas no monetarias, establecido por dicha Norma.

Valuación de Inventario

Materias primas y materiales, al costo promedio de adquisición y productos terminados y en proceso al costo promedio de producción. El costo no excede al valor de mercado.

Propiedades, Planta y Equipos

Está registrados al costo más lo establecido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC 17). Las erogaciones por mantenimientos y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas. La depreciación se calcula por el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

Obras de infraestructura	10%
Instalaciones	10%
Maquinarias	10%
Muebles y enseres	10%
Equipos de computación	33%
Vehículos	20%

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de Diciembre del 2009

2. Políticas contables significativas (continuación)

Cargo Diferido

Representan prevenciones por inundaciones de inviernos, más pérdidas por diferencias en cambios, y otros cargos diferidos. Las pérdidas por diferencias en cambio serán amortizadas en un plazo de hasta 5 años, en base a la resolución No. 99-1-3-3-0011 de la Superintendencia de Compañías.

Participación de trabajadores en utilidades

De acuerdo a las disposiciones legales, la Compañía paga a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades antes de impuestos, y es política de la Compañía realizar la correspondiente provisión.

Impuesto a la Renta.

Los valores retenidos por concepto de retención de impuesto a la renta, esta constituida a la tasa del 1% sobre la facturación del ejercicio, este impuesto constituye un crédito tributario a favor de los socios.

La provisión para impuesto a la renta esta constituida a la tasa 25% sobre la base imponible que se determine, este tributo es registrado con cargo a los resultados del periodo en que se devenga.

Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de sus ganancias líquidas anuales a la Reserva Legal, hasta completar el 50% del Capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía pero puede cubrir pérdidas o para aumentar el Capital.

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2009

(En Dólares)

2. Políticas contables significativas (continuación)

Déficit Acumulado

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la Compañía puede compensar las pérdidas acumuladas con las utilidades que se obtuvieron dentro de los cinco periodos impositivos siguientes sin que se exceda cada periodo del 25% de las utilidades obtenidas.

En caso de liquidación de la Compañía o terminación de sus actividades, el saldo de las pérdidas acumuladas duraran los últimos cinco ejercicio serán deducibles en su totalidad en el ejercicio impositivo en que concluya su liquidación o se produzca la terminación de sus actividades

Reserva de Capital

Registra los efectos de la aplicación del sistema de corrección monetaria sobre las cuentas de las partidas no monetarias, excepto los efectos de la corrección monetaria de la cuenta utilidad retenidas, esta cuenta no puede distribuirse como utilidad, pero puede ser capitalizado una vez pagado la tarifa única de impuesto a la renta, luego de compensar las pérdidas y los saldos deudores de la cuenta Reexpresión Monetaria

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2009**

(En Dólares)

3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

Anticipos a proveedores	\$ 239.667
Pagos Anticipados	11.926
	<hr/>
Total Cuentas por Cobrar	\$ 251.593
	<hr/> <hr/>

Los Anticipos a proveedores, son pagos anticipados para construcciones de casas y obras de la urbanización por un monto de \$ 239.667.

Las cuentas de Pagos Anticipados es el anticipo de Impuesto a la Renta del año 2008 por un valor de \$ 11.926.

4. Inventarios

Los inventarios consisten de lo siguiente:

Terrenos	\$ 990.000
Costo de Urbanización	1.145.456
Construcción en Proceso	293.554
Materiales	6.381
	<hr/>
	\$ 2.435.391
	<hr/> <hr/>

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2009

(En Dólares)

5. Propiedad, Planta y Equipo

Los movimientos del costo revalorizado de propiedades, planta y equipo por el año terminado el 31 de Diciembre del 2009 fueron como sigue:

	Saldo Inicial	Adquisición	Transferencia	Saldo Final
Costo revalorizado:				
Vehículos	8.400		(8.400)	---
Muebles y Enseres	---	450		450
Equipos de Computación	---	196		196
Sub-total	8.400	646	(8.400)	646
Depreciación acumulada	(1.120)	(24)	1.120	(24)
\$ 7.280	622	(7.280)	622	

En el año 2009 la compañía realizó una revalorización de terrenos e incluyen gastos de depreciación del año, por un valor de \$ 1.096.

6. Cargos Diferidos y Otros Activos

Los cargos diferidos y otros activos consisten de lo siguiente:

	Saldo Inicial	Adición	Saldo Final
Cargos diferidos e Infraestructura de:			
Gasto Pre – Operacionales Adm.	147.876	187.954	335.830
Gasto Pre – Operacionales Ventas	65.901	70.544	136.445
Gasto Pre – Operacionales Obra	33.813	17.217	51.030
\$.	247.590	275.715	523.305

El cliente en el presente ejercicio económico no procedió a la amortización.

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2009**

(En Dólares)

7. Cuentas y Documento por Pagar

Las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

Proveedores	\$	255
Otras Cuentas por pagar		12

Total de Cuentas y Documentos por Pagar	\$.	<u>267</u>

La cuenta de Proveedores por un valor de \$ 255, sin fecha de vencimiento y no genera intereses.

8. Gastos Acumulados por Pagar

Los Gastos Acumulados por el año terminado el 31 de Diciembre de 2009 fueron como sigue:

Beneficios Sociales	\$	1.345
Deuda al IESS		213
Deuda al Fisco		3.008

Total Gastos Acumulados por Pagar	\$	<u>4.566</u>

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2009**

(En Dólares)

8. Gastos Acumulados por Pagar (continuación)

Los Beneficios Sociales por un valor de \$ 1.345, comprende los siguientes rubros:

Décimo Tercer Sueldo	\$	66
Décimo Cuarto Sueldo		280
Vacaciones		924
Aportes a Cooperativas		75

Total		1.345

La deuda con el Fisco, comprende los siguientes rubros:

Retención por Rendimiento Financieros 2%	\$	1.851
Retenciones en la Fuente 1%		222
Retenciones en la Fuente 2%		8
Retenciones de IVA		927

Total		3.008

9. Obligaciones a Largo Plazo

Las obligaciones a largo plazo consisten de lo siguiente:

Préstamos de Accionistas, sin fecha de vencimiento, Que generan un interés del 12%	\$	<u><u>2.740.849</u></u>
---	----	-------------------------

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2009**

(En Dólares)

10. Pasivos Diferidos

Los Pasivos Diferidos por el año terminado el 31 de Diciembre de 2009 fueron como sigue:

Ingreso por Construcción	\$	220.478
Ingresos Varios		1.328
Ingresos por Intereses		40

Total Gastos Acumulados por Pagar	\$	221.846

La partida de Ingreso por Construcción se debe a los abonos y cuotas que hacen los clientes por adelantado por la compra de vivienda.

11. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2009, el capital social consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal de \$1.00