

INMOCUENCA S. A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2010

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



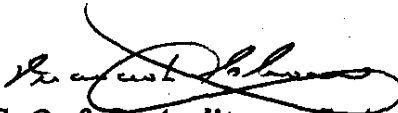
Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas y Directores de
INMOCUENCA S. A.

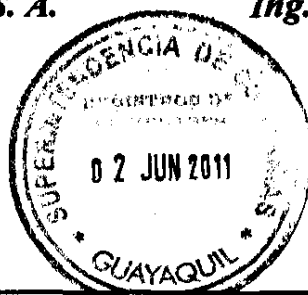
Hemos auditado el balance general de INMOCUENCA S. A., al 31 de Diciembre del 2010, y los correspondientes estados de resultados, cambio en el patrimonio de accionista y flujo de efectivos por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. 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 2010, 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. Audidores S. A.
SC-RNAE No.203

Mayo 03 del 2011




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

INMOCUENCA S. A.

Balance General

31 de diciembre
2010

(En Dólares)

Activos

Activo corriente:

Caja y bancos		\$	2.409
Cuentas por cobrar	(Nota 3)		190.950
Inventarios	(Nota 4)		2.383.104

Total activos corrientes			2.576.463

Propiedades, planta y equipo: (Nota 5)

Muebles y Enseres			450
Equipo de Computación			196

Total al costo revalorizado			646
Depreciación acumulada		(	88)

Total Propiedades, Planta y Equipos			558
Activos Diferidos	(Nota 6)		860.981

Total activos		\$.	<u><u>3.438.002</u></u>
---------------	--	-----	-------------------------

Ver notas adjuntas

INMOCUENCA S. A.

Balance General

31 de diciembre
2010

(En Dólares)

Pasivos y Patrimonio de Accionistas

Pasivos corriente:

Documentos y Cuentas por Pagar	(Nota 7)	21.380
Gastos Acumulados por Pagar	(Nota 8)	5.455
Total pasivos corrientes		26.835
Obligaciones a largo plazo	(Nota 9)	2.960.974
Pasivos Diferidos	(Nota 10)	199.492
Total Pasivos		3.187.301

Patrimonio de los accionistas:

Capital social	(Nota 11)	800
Aporte Futuras Capitalización		250.000
Perdida de Ejercicios Anteriores		(18)
Resultado del Ejercicio		(81)
Total patrimonio de accionistas		250.701
Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas		\$ 3.438.002

Ver notas adjuntas

INMOCUENCA S. A.

Estado de Resultados

31 de diciembre
2010

(En Dólares)

Ingresos	
Ventas de Viviendas	\$ 309.226
Total Ventas	309.226
Costo de Ventas	(313.018)
Perdida Bruta en Ventas	(3.792)
Otros Ingresos y Egresos:	
Ingresos	3.710
Egresos	(1)
Perdida del Ejercicio	\$ (81)

INMOCUENCA S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionistas

31 de diciembre
2010

(En Dólares)

	Capital Social	Aportación Futuras Capitalizaciones	Resultado Ejercicios Anteriores	Resultado Ejercicio
Saldo al 1 de Enero del 2010	\$ 800	250.000	(18)	
Resultado del Ejercicio				(81)
Saldo al 31 de Diciembre del 2010	\$ 800	250.000	(18)	(81)

INMOCUENCA S. A.
Estado de Flujos de Efectivo

**31 de diciembre
2010**

(En Dólares)

Efectivo usado por actividades de operación:

Recibido de clientes	\$ 369.869
Pagado a proveedores y empleados	(256.067)

Efectivo neto usado por actividades de operación	113.802

Efectivo proveniente de actividades de financiación

Aumento Activos Diferidos	(337.677)
Aumento de Proveedores	21.113
Aumento Pasivo a Largo Plazo	220.125
Aumento Pasivos Diferidos	(22.353)

Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	(118.792)

Disminución neta en caja y bancos	(4.990)
Caja y bancos al principio del año	7.399

Caja y bancos al final del año	\$ 2.409
	=====

INMOCUENCA S. A.

Estado de Flujos de Efectivo (continuación)

31 de diciembre
2010

(En Dólares)

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

Perdida del Ejercicio	US \$	(81)
-----------------------	-------	-------

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

Depreciaciones	64
Disminución en cuentas por cobrar	60.643
Disminución en inventarios	52.287
Disminución Gastos Acumulados	889

Efectivo neto proveniente de actividades de operación	\$	<u>113.802</u>
---	----	----------------

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados financieros

31 de Diciembre del 2010

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 2009, comenzó con la etapa de construcción de las villas cuya urbanización se denomina "La Campiña" con lo cual comenzó su comercialización.

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 adopto mediante Ley, el esquema de dolarización, el que consistió en retirar de circulación los Sucres (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 2010

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 2010

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 liquidas 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
2010**

(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 durante los últimos cinco ejercicios 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
2010

(En Dólares)

3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

Anticipos a proveedores	\$ 143.712
Pagos Anticipados	25.300
Otros Deudores	21.869
Cuentas por Cobrar Empleados	69

Total Cuentas por Cobrar	<u><u>\$ 190.950</u></u>

Los Anticipos a proveedores, son pagos anticipados para construcciones de casas y obras de la urbanización por un monto de \$ 143.712.

Las cuentas de Pagos Anticipados es el anticipo de Impuesto a la Renta del año 2008 y 2009 por un valor de \$ 25.300.

4. Inventarios

Los inventarios consisten de lo siguiente:

Lotes Urbanizados	\$ 2.111.388
Construcción en Proceso	265.333
Materiales	6.383

	<u><u>\$ 2.383.104</u></u>

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2010

(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 2010 fueron como sigue:

	Saldo Inicial	Transferencia	Saldo Final
<u>Costo revalorizado:</u>			
Muebles y Enseres	450		450
Equipos de Computación	196		196
Sub-total	646		646
Depreciación acumulada	(24)	(64)	(88)
	\$ 622	(64)	558

En el año 2010 incluyen los gastos de depreciación del año, por un valor de \$ 64.

6. Cargos Diferidos y Otros Activos

Los cargos diferidos y otros activos consisten de lo siguiente:

	Saldo Inicial	Adición	Saldo Final
<u>Cargos diferidos e Infraestructura de:</u>			
Gasto de iniciación 2007 – 2010	523.305	337.676	860.981
	\$ 247.590	337.676	860.981

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

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2010

(En Dólares)

7. Cuentas y Documento por Pagar

Las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

Proveedores	\$	18.058
Otras Cuentas por pagar		3.321

Total de Cuentas y Documentos por Pagar	\$.	21.380
		=====

La cuenta de Proveedores por un valor de \$ 18.058, 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	\$	468
Deuda al IESS		64
Deuda al Fisco		4.923

Total Gastos Acumulados por Pagar	\$	5.455
		=====

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2010

(En Dólares)

8. Gastos Acumulados por Pagar (continuación)

Los Beneficios Sociales por un valor de \$ 468, comprende los siguientes rubros:

Décimo Tercer Sueldo	\$	25
Décimo Cuarto Sueldo		80
Vacaciones		362

Total		468

La deuda con el Fisco, comprende los siguientes rubros:

Retención por Rendimiento Financieros 2%	\$	1.228
Retenciones en la Fuente 10%		916
Retenciones en la Fuente 1%		92
Retenciones en la Fuente 2%		1.511
Retenciones de IVA		1.176

Total		4.923

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>2.960.974</u></u>
---	----	-------------------------

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2010**

(En Dólares)

10. Pasivos Diferidos

Los Pasivos Diferidos por el año terminado el 31 de Diciembre de 2010 fueron como sigue:

Ingreso por Construcción	\$ 199.493
---------------------------------	-------------------

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