

INMOCUENCA S. A.

Informe de los Auditores Externos Independientes

31 de diciembre del 2011



INMOCUENCA S. A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2011

CONTENIDO

Informe de los Auditores Externos.....1

Estados Financieros Auditados

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.

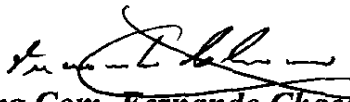
Hemos auditado el balance general de INMOCUENCA S. A., al 31 de Diciembre del 2011, y los correspondientes estados de resultados, cambio en el patrimonio de accionista y flujo de efectivos por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros basada en nuestra auditoria.

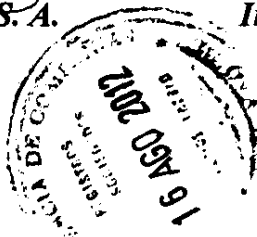
Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptada. Estas normas requieren que la auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, a base pruebas selectivas, 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 2011, 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

Junio 15 del 2012


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



INMOCUENCA S. A.

Balance General

31 de diciembre
2011

(En Dólares)

Activos

Activo corriente:

Caja y bancos		\$	1.430
Cuentas por cobrar	(Nota 3)		183.035
Inventarios	(Nota 4)		3.275.358

3.459.823

Total activos corrientes

Propiedades, planta y equipo: (Nota 5)

Muebles y Enseres		450
Equipo de Computación		196

Total al costo revalorizado		646
Depreciación acumulada		(153)

493

Total Propiedades, Planta y Equipos

Total activos

\$ 3.460.316
=====

Ver notas adjuntas

INMOCUENCA S. A.

Balance General

31 de diciembre
2011

(En Dólares)

Pasivos y Patrimonio de Accionistas

Pasivos corriente:

Sobregiro Bancario	(Nota 6)	\$ 5.373
Documentos y Cuentas por Pagar	(Nota 7)	117.470
Gastos Acumulados por Pagar	(Nota 8)	5.587

Total pasivos corrientes		128.430
Obligaciones a largo plazo	(Nota 9)	2.882.447
Pasivos Diferidos	(Nota 10)	304.833

Total Pasivos		3.315.710

Patrimonio de los accionistas:

Capital social	(Nota 11)	800
Aporte Futuras Capitalización		250.000
Perdida de Ejercicios Anteriores		(99)
Resultado del Ejercicio		(106.095)

Total patrimonio de accionistas		144.606

Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas		S. 3.460.316

Ver notas adjuntas

INMOCUENCA S. A.

Estado de Resultados

**31 de diciembre
2011**

(En Dólares)

Ingresos	
Ventas de Viviendas	\$ 321.625
Total Ventas	321.625
Costo de Ventas	(384.562)
Perdida Bruta en Ventas	(62.937)
Gastos Operacionales	
Gastos Administrativos	(45.006)
Otros Ingresos y Egresos:	
Ingresos	1.848
Perdida del Ejercicio	\$ (106.095)

INMOCUENCA S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionistas

31 de diciembre
2011

(En Dólares)

	Capital Social	Aportación Futuras Capitalizaciones	Resultado Ejercicios Anteriores	Resultado Ejercicio
Saldo al 1 de Enero del 2011	\$ 800	250.000	(18)	
Regularización de Cuentas Patrimoniales			(81)	
Resultado del Ejercicio				(106.095)
Saldo al 31 de Diciembre del 2011	\$ 800	250.000	(99)	(106.095)

INMOCUENCA S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

**31 de diciembre
2011**

(En Dólares)

Efectivo usado por actividades de operación:

Recibido de clientes	\$ 329.540
Pagado a proveedores y empleados	(1.319.778)

Efectivo neto usado por actividades de operación	(990.238)

Efectivo proveniente de actividades de financiación

Aumento Activos Diferidos	860.981
Aumento Sobregiro Bancario	5.373
Aumento de Proveedores	96.090
Aumento Pasivo a Largo Plazo	(78.526)
Aumento Pasivos Diferidos	105.341

Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	989.259

Disminución neta en caja y bancos	(979)
Caja y bancos al principio del año	2.409

Caja y bancos al final del año	\$ 1.430
	=====

INMOCUENCA S. A.

Estado de Flujos de Efectivo (continuación)

31 de diciembre
2011

(En Dólares)

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

Perdida del Ejercicio US \$ (106.095)

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

Depreciaciones	65
Disminución en cuentas por cobrar	7.915
Disminución en inventarios	(892.254)
Aumente Gastos Acumulados	131
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	\$ <u>(990.238)</u>

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados financieros

31 de Diciembre del 2011

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.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país la de los Estados Unidos de América.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

BASES DE PRESENTACIÓN.- Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares, han sido preparados de conformidad con Políticas y prácticas contables de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores y aprobadas por la Superintendencia de Compañías para las entidades bajo su control en el Ecuador, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la evaluación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros, y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando puede llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron adecuados en las circunstancias a la información que se mantenía disponible al momento.

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución N° 06.Q.ICI 004 del 21 de agosto del 2006, considerando que es fundamental para el desarrollo empresarial del país actualizar las normas de contabilidad a fin de que éstas armonicen con principios, políticas, procedimientos y normas universales para el adecuado registro de transacciones, la correcta preparación y presentación de estados financieros y una veraz interpretación de la información contable, ha dispuesto la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de Diciembre del 2011

2. Políticas contables significativas (continuación)

El 31 de diciembre del 2008, mediante Resolución 08.G.DSC.010 estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF, como se indica a continuación:

1. A partir del 1 de enero del 2010, las compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.
2. A partir del 1 de enero del 2011, las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$4.000.000 al 31 de diciembre del 2007, las compañías Holding o tenedoras de acciones; que voluntariamente hubieren formado grupos empresariales, las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el estado y entidades del sector público, las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.
3. A partir del 1 de enero del 2012, las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

CAJA Y BANCOS.- Incluye el efectivo disponible y depósitos mantenidos en cajas y bancos de libre disposición.

INVENTARIOS.- Productos terminados y en proceso al costo de producción. El costo no excede al valor de mercado.

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de Diciembre del 2011

2. Políticas contables significativas (continuación)

PROPIEDADES Y EQUIPOS.- Las propiedades y equipos están registradas al *costo de adquisición, menos la correspondiente depreciación acumulada,*

La depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales y de mercado, usando el método de línea recta de acuerdo a las siguientes vidas útiles estimadas:

ACTIVOS	%	AÑOS
Edificios	5	20
Infraestructura camaronera	5	20
Maquinarias y equipos	10	10
Vehículos	20	5
Muebles y enseres	10	10
Equipos de computación	33	3
Equipos de comunicación	10	10
Otros activos	10	10

RESERVA LEGAL.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital. La Compañía a realizado la apropiación de reserva legal en el período 2011.

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2011**

(En Dólares)

2. Políticas contables significativas (continuación)

INGRESOS.- Son reconocidos en resultados, por la emisión de facturas a clientes.

COSTOS.- Representan los costos incurridos en el proceso de construcción de viviendas.

PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES.- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

IMPUESTO A LA RENTA.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establece que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 24% del impuesto a la renta o una tarifa del 15% de Impuesto a la Renta en el caso de reinversión de utilidades. El impuesto es cargado en los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto a pagar.

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2011

(En Dólares)

3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

Anticipos a proveedores	\$ 114.448
Pagos Anticipados	41.432
Otros Deudores	27.022
Cuentas por Cobrar Empleados	133
Cuentas por Cobrar	\$ 183.035

Los Anticipos a proveedores, son pagos anticipados para construcciones de casas por un monto de \$ 114.448.

Las cuentas de Pagos Anticipados es el anticipo de Impuesto a la Renta de años anteriores por un valor de \$ 41.432.

4. Inventarios

Los inventarios consisten de lo siguiente:

Lotes Urbanizados	\$ 2.862.437
Construcción en Proceso	412.921
	\$ 3.275.358

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2011

(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 2011 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	(88)	(65)	(153)
	<u>\$ 558</u>	<u>(65)</u>	<u>493</u>

En el año 2010 incluyen los gastos de depreciación del año, por un valor de \$ 65.

6. Sobregiro Bancario

El Sobregiro Bancario sin fecha de vencimiento consiste de lo siguiente:

Banco Bolivariano	\$	1.578
Banco Pichincha		3.795
Total de Sobregiro Bancario	\$.	<u>5.373</u>

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2011**

(En Dólares)

7. Cuentas y Documento por Pagar

Las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

Proveedores	\$	116.152
Otras Cuentas por pagar		1.318
Total de Cuentas y Documentos por Pagar	\$.	117.470

La cuenta de Proveedores, sin fecha de vencimiento y no genera intereses se desglosa como sigue:

Da Vivienda Construcciones	\$	111.753
Espinoza Sarmiento Jaime		3.457
CASTVISE S. A.		886
Otros Proveedores		56
Total	\$	116.152

8. Gastos Acumulados por Pagar

Los Gastos Acumulados por el año terminado el 31 de Diciembre de 2011 fueron como sigue:

Beneficios Sociales	\$	855
Deuda al IESS		86
Deuda al Fisco		4.646
Total Gastos Acumulados por Pagar	\$	5.587

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2011**

(En Dólares)

8. Gastos Acumulados por Pagar (continuación)

Los Beneficios Sociales comprenden los siguientes rubros:

Décimo Tercer Sueldo	\$	33
Décimo Cuarto Sueldo		110
Vacaciones		712

Total		855

La deuda con el Fisco, comprende los siguientes rubros:

Retenciones en la Fuente 2%	\$	1.785
Retenciones en la Fuente 8%		4
Retenciones en la Fuente 1%		2.208
Retenciones de IVA		649

Total		4.646

9. Obligaciones a Largo Plazo

Las obligaciones a largo plazo consisten de lo siguiente:

Préstamos de Accionistas, sin fecha de vencimiento	\$	<u><u>2.882.447</u></u>
--	----	-------------------------

10. Pasivos Diferidos

Los Pasivos Diferidos por el año terminado el 31 de Diciembre de 2011, por los abonos y cuotas que hacen los clientes por adelantado por la compra de vivienda fueron como sigue:

Ingreso por Construcción	\$	304.833
--------------------------	----	---------

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2011**

(En Dólares)

11. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2011, el capital social consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal de \$1.00

12. Impuesto a la Renta

Al 31 de diciembre del 2011, la compañía realizó la siguiente conciliación tributaria:

	Año 2011
Resultado del Ejercicio	US \$ (106.095)
(+) Gastos no deducibles locales	21.570
PERDIDA	(84.525)
(-) Anticipo correspondiente ejercicio fiscal corriente	(16.131)

13. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de presentación del presente informe (15 de junio del 2012) no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.