



TRABAJAMOS PARA AGREGAR VALOR A SU NEGOCIO

VIC – JAV

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de:

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

He auditado los Estados Financieros de la Compañía **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**, al 31 de Diciembre del 2011, por el año terminado a esta fecha. Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros basados en la Auditoría realizada.

La Auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable sobre los Estados Financieros que no contengan errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Incluye también la evaluación de los Principios de Contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros. Consideramos que la auditoría realizada provee una base razonable para nuestra opinión.

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.** al 31 de Diciembre del 2011, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado a la fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, de acuerdo a lo descrito en la Nota No. 2 de los Estados Financieros.

Alexandra Mendoza
Ing. Alexandra Mendoza
AUDITORA EXTERNA
Reg. N°. RNAE-747

ING. ALEXANDRA G. MENDOZA ZAMBRANO

Reg. Auditora Externa No. RNAE-747

Manta, 28 de Junio del 2012

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.
BALANCE GENERAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(En Dólares Americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31 2011</u>
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja - Bancos	3	8,003.42
Cuentas por cobrar	4	282,220.13
Impuestos Pagados por Anticipado		1,465.30
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		291,688.85
ACTIVO FIJO		
Terrenos	5	372,859.52
Edificios y Estructuras		675,852.99
Total de costo		1,048,712.51
Depreciación Acumulada		(46,445.45)
TOTAL ACTIVO FIJO NETO		1,002,267.06
TOTAL DE ACTIVOS		1,293,955.91
<u>PASIVOS</u>		
PASIVO CORRIENTE		
Documentos y Cuentas por Pagar	6	547,240.67
TOTAL PASIVO CORRIENTE		547,240.67
PASIVO NO CORRIENTE		
Obligaciones con Instituciones Financieras L/P	7	671,492.61
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		671,492.61
TOTAL DE PASIVOS		1,218,733.28
<u>PATRIMONIO</u>		
Capital Social	8	46,057.00
Aportes Futura Capitalización		360.00
Reserva Legal		1,658.63
Reserva de Capital		4,817.88
Utilidades Acumuladas		24,805.16
Pérdida del Ejercicio		(2,476.04)
TOTAL PATRIMONIO		75,222.63
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1,293,955.91

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS
DEL PERIODO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(En Dólares Americanos)

	Dic-31 2011
INGRESOS	
VENTAS NETAS	66,871.48
COSTO DE VENTA	-
UTILIDAD BRUTA	66,871.48
 (-) GASTOS OPERACIONALES:	
Operación y Administración	(65,346.22)
UTILIDAD EN OPERACIÓN	1,525.26
Otros Ingresos	-
UTILIDAD DEL EJERCICIO	1,525.26
(-) 15% Participación Trabajadores	-
Utilidad Después de Part. Trabajadores	1,525.26
(-) Impuesto a la Renta	(4,001.30)
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	(2,476.04)

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(En Dólares Americanos)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUTURA CAPITALIZ.	RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	UTILIDADES ACUMULADAS	UTILIDAD/PÉRDIDA DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2011	46,057.00	360.00	1,658.63	4,817.88	21,958.73	2,846.43	77,698.67
CAMBIOS EFECTUADOS:							
TRANSFERENCIAS Y AJUSTES	-	-	-	-	2,846.43	(2,846.43)	-
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	-	-	-	-	-	(2,476.04)	(2,476.04)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011	46,057.00	360.00	1,658.63	4,817.88	24,805.16	(2,476.04)	75,222.63

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(En Dólares Americanos)

EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

<i>Pérdida del Ejercicio</i>	(2,476.04)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con los fondos netos provenientes de actividades de operación	
<i>Depreciaciones</i>	25,827.18
Cambios en Activos y Pasivos de Operación	
<i>Aumento en Cuentas por Cobrar</i>	(210,203.43)
<i>Aumento en Impuestos Pagados por Anticipado</i>	(432.00)
<i>Aumento en Documentos y Cuentas por Pagar</i>	238,099.89
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>50,815.60</u>

EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION

<i>Adquisiciones de Activos Fijos</i>	(50,807.74)
<i>Bajas/Transferencias de Activos Fijos</i>	5,000.00
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	<u>(45,807.74)</u>

EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

<i>Aumento de Obligaciones Bancarias por Pagar</i>	-
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>-</u>

DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO	5,007.86
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	2,995.56
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>8,003.42</u>

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DEL 2011

1. IDENTIFICACION Y OBJETO DE LA COMPAÑIA

La compañía, fue constituida mediante Escritura Pública otorgada en la Notaría Pública Primera del cantón Manta, el 04 de Enero de 1994 e inscrita en el Registro Mercantil el 07 de Diciembre del mismo año. Cifrándose estrictamente a los párrafos 61, 62 y 63 del marco de conceptos para la preparación y presentación de Estados Financieros escogidos por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y el artículo 30 sección dos del reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

La actividad principal de la compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

BASES DE PRESENTACION

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad por el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, con sujeción a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y leyes promulgadas por la Superintendencia de Compañías.

El Sistema Contable actual que posee la compañía cumple con todos los requisitos de la Ley de Propiedad Intelectual, adquirido de conformidad con el ordenamiento vigente.

3. CAJA - BANCOS

Al 31 de Diciembre del 2011 su saldo lo conforman el siguiente rubro:

DETALLE	VALORES
Bancos (a)	
Banco Pacifico	8,003.42
TOTAL	8,003.42

- a) Comprende Cuenta Corriente que la Compañía mantiene con el Banco Pacifico.

4. CUENTAS POR COBRAR

Corresponde a Cuentas por Cobrar con saldo al 31 de Diciembre del 2011:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Cuentas por Cobrar Clientes (a)	62,332.00
Cuentas por Cobrar Accionistas	22,575.79
Otras Cuentas por Cobrar (b)	197,312.34
TOTAL	282,220.13

- a) Valores pendientes de cobro a clientes locales por servicios de arrendamiento, facturados en el mes diciembre del 2011.
- b) Valores entregados para la ejecución de un proyecto inmobiliario en el cantón Jaramijó.

5. ACTIVOS FIJOS

Los bienes de Activos Fijos han sido valorizados al costo y sus depreciaciones determinadas a base del método de línea recta, de acuerdo a la vida útil de los bienes y de acuerdo a las Normas de Contabilidad vigentes en el país.

Las Cuentas de Activos Fijos que la empresa mantiene a Diciembre 31 del 2011 son los siguientes:

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.
MOVIMIENTOS DE ACTIVOS FIJOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(en dólares americanos)

Descripción	Saldo al 31/12/10	Adiciones	Bajas o Transf.	Saldo al 31/12/11	% DEP.
TERRENOS	377,859.52	-	(5,000.00)	372,859.52	5
OBRAS EN PROCESO	447,602.95	-	(447,602.95)	-	
EDIFICIOS Y ESTRUCTURAS	177,219.87	50,807.74	447,825.38	675,852.99	
MAQUINARIA, EQUIPO E INSTALAC.	222.43	-	(222.43)	-	
SUBTOTAL	1,002,904.77	50,807.74	(5,000.00)	1,048,712.51	
DEPREC. ACUMULADA	(20,618.27)	(25,827.18)	-	(46,445.45)	
ACTIVO FIJO NETO	982,286.50	24,980.56	(5,000.00)	1,002,267.06	

6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

El saldo de Documentos y Cuentas por Pagar al 31 de Diciembre del 2011 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Proveedores Locales	5,506.59
Compañías Relacionadas (a)	456,099.05
Otras Cuentas por Pagar (b)	85,635.03
TOTAL	547,240.67

a) Corresponde a valores que quedaron pendientes de cancelación a las siguientes Compañías Relacionadas: Pescadegfer Cía. Ltda., Frigodegfer Cía. Ltda., Frescodegfer S.A., Manabita De Repuestos Manareco C Ltda., Crotone S.A.

b) Valores que se adeuda por concepto de compras de bienes, prestaciones de servicios varios e impuestos por pagar a la Administración Tributaria.

7. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS L/P

El saldo de esta cuenta corresponde a préstamos a largo plazo realizados al exterior, destinado para capital de operación.

DESCRIPCIÓN	VALORES
<i>Imbler Commercial Inc</i>	<i>671,492.61</i>
TOTAL	671,492.61

8. CAPITAL SOCIAL

A Diciembre 31 del 2011 el Capital Social de la Compañía está distribuido de la siguiente manera:

Accionistas	%	Valor Total
<i>DE GENNA FERNÁNDEZ ALDO PIETRO</i>	<i>10.00</i>	<i>4,606.00</i>
<i>DE GENNA FERNÁNDEZ GINNO ANDRÉS</i>	<i>10.00</i>	<i>4,606.00</i>
<i>DE GENNA FERNÁNDEZ LUCÍA TELESILDA</i>	<i>10.00</i>	<i>4,606.00</i>
<i>DE GENNA FERNÁNDEZ MARIO BARTOLOMÉ</i>	<i>10.00</i>	<i>4,606.00</i>
<i>FERNÁNDEZ AVELLANEDA PILAR LUCÍA</i>	<i>60.00</i>	<i>27,633.00</i>
TOTAL	100.00	46,057.00

9. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

La Superintendencia de Compañías dispone que la Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" sea de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de los Estados Financieros, según resolución No. 08.G.DSC del 20 Noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008 y No. SC. ICI.CPAIFRS.11.01 del 12 de enero de 2011, publicada en el Registro Oficial No. 372 del 27 del mismo mes y año.

Según Resolución SC.Q.ICI.CPAORFS.11 del 12 de Enero del 2011, la Superintendencia de Compañías, determinó cuales Compañías considera como PYMES, ante lo cual **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.** al cumplir todas aquellas, se encuentra supeditado a este particular y por lo tanto debe aplicar NIIF para PYMES, pero de igual manera queda a libre disposición de la dirección de la compañía elegir el de "NIIF" completas.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A., en cumplimiento con la resolución obligatoria No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. Entregó ante la Superintendencia de Compañías. EL CRONOGRAMA DE APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA "NIIF para PYMES" el cual establece que el periodo de transición correspondiente al grupo tres es el año 2011.

El documento establece el inicio del proceso de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para pymes para la Compañía y de acuerdo al cronograma presentando la fecha en que se dispone el diagnóstico de los principales impactos en la Compañía, fue previsto para el mes de Diciembre del 2011 y sus ajustes correspondientes se registrarán al 1 de enero del 2012. El documento tiene fecha de recepción por parte de la Superintendencia de Compañías el 26 de marzo del 2012.

10. OTRAS REVELACIONES

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las notas correspondientes, aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.