



Auditoría & Consultoría

Calle 110 y Av. 112 esquina Telefax: (05) 2921246/2928761
Celular: 094187186 - E-mail: marauditores@yahoo.com
MANTA - ECUADOR

34498

INFORME DE AUDITORÍA

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR

AÑO 2009



**ECON. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
SC - RNAE No. 626**



Auditoria & Consultoria

Calle 110 y Av. 112 esquina Telefax: (05) 2921246/2928761
Celular: 094187166 - E-mail: marauditores@yahoo.com
MANTA - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de:

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR

He auditado el Balance General de la Compañía **INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR**, al 31 de Diciembre del 2009, y los correspondientes Estados de Resultados, de Patrimonio y de Flujos de Efectivo 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 si los Estados Financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soportan 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 mi opinión.

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR** al 31 de Diciembre del 2009, 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.


ECON. MARY ANCHUNDIA REYES

SC - RNAE No. 626

Manta, 26 de Abril de 2010

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR
BALANCE GENERAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(En Dólares Americanos)

| | <u>NOTAS</u> | <u>Dic-31 2008</u> | <u>Dic-31 2009</u> |
|----------------------------------|--------------|------------------------|------------------------|
| ACTIVOS | | | |
| ACTIVO CORRIENTE | | | |
| Caja - Bancos | | - | 5.41 |
| Cuentas por Cobrar | 3 | 177,812.34 | 120,351.73 |
| Inpuestos Pagados por Anticipado | | 2,741.65 | 9,632.51 |
| Otros Activos Corrientes | 4 | 74,443.78 | 187,437.98 |
| TOTAL ACTIVO CORRIENTE | | 254,997.77 | 317,427.63 |
| | | | |
| ACTIVO FIJO | | | |
| Terrenos | 5 | 13,976.43 | 13,976.43 |
| Edificio | | 449,724.18 | 262,352.20 |
| Vehículos | | 37,670.00 | 37,670.00 |
| Total de costo | | 501,370.61 | 313,998.63 |
| Depreciación Acumulada | | (55,323.80) | (74,694.07) |
| TOTAL ACTIVO FIJO NETO | | 446,046.81 | 239,304.56 |
| | | | |
| TOTAL DE ACTIVOS | | 701,044.58 | 556,732.19 |

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR
BALANCE GENERAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(En Dólares Americanos)

| | <u>NOTAS</u> | <u>Dic-31</u> <u>2008</u> | <u>Dic-31</u> <u>2009</u> |
|--------------------------------------|--------------|------------------------------|------------------------------|
| <u>PASIVO</u> | | | |
| PASIVO CORRIENTE | | | |
| Cuentas y Documentos por Pagar | 6 | 129,383.65 | 7,177.50 |
| Provisiones por Pagar | | 1,863.49 | 2,684.82 |
| Impuestos por Pagar | | 809.46 | 4,798.80 |
| Obligaciones Bancarias por Pagar | | 402.56 | - |
| TOTAL PASIVO CORRIENTE | | 132,459.16 | 14,661.12 |
| PASIVO NO CORRIENTE | | | |
| Documentos por Pagar LP | 7 | 92,000.00 | 62,000.00 |
| TOTAL PASIVO NO CORRIENTE | | 92,000.00 | 62,000.00 |
| TOTAL PASIVO | | 224,459.16 | 76,661.12 |
| <u>PATRIMONIO</u> | | | |
| Capital Social | 8 | 20,000.00 | 20,000.00 |
| Reserva Legal | | 627.26 | 975.82 |
| Reserva por Valuación | | 490,459.00 | 490,459.00 |
| Pérdidas Acumuladas | | (33,962.13) | (34,500.84) |
| Utilidad (Pérdida) del Ejercicio | | (538.71) | 3,137.09 |
| TOTAL PATRIMONIO | | 476,585.42 | 480,071.07 |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO | | 701,044.58 | 556,732.19 |

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR
ESTADOS DE RESULTADOS
DEL PERIODO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(En Dólares Americanos)

| | <u>Dic-31 2008</u> | <u>Dic-31 2009</u> |
|---|------------------------|------------------------|
| INGRESOS | | |
| VENTAS NETAS | 18,950.00 | 53,400.00 |
| COSTO DE VENTA | - | - |
| | <u>18,950.00</u> | <u>53,400.00</u> |
| UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA | 18,950.00 | 53,400.00 |
| (-)GASTOS OPERACIONALES: | | |
| Administración y Ventas | (41,426.69) | (50,729.03) |
| Financieros | (310.27) | (102.75) |
| No Deducibles | (2,851.33) | (5.01) |
| PÉRDIDA EN OPERACIÓN | (25,638.29) | 2,563.21 |
| Otros Ingresos | 26,414.60 | 2,907.32 |
| UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO | 776.31 | 5,470.53 |
| (+) Gastos No Deducibles | 2,851.33 | 5.01 |
| Utilidad antes de Part. Trabajadores | 3,627.64 | 5,475.54 |
| (-) 15% Participación Trabajadores | (544.15) | (821.33) |
| Utilidad Después de Part. Trabajadores | 232.16 | 4,649.20 |
| Saldo de Utilidad Gravable | 3,083.49 | 4,654.21 |
| (-)Impuesto a la Renta | (770.87) | (1,163.55) |
| UTILIDAD (PERDIDA) NETA | (538.71) | 3,485.65 |
| (-) Reserva Legal | - | (348.56) |
| UTILIDAD A DISPOSIC. ACCIONISTAS | (538.71) | 3,137.09 |

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
 (En Dólares Americanos)

| DESCRIPCIÓN | CAPITAL SOCIAL | RESERVA LEGAL | RESERVA POR VALUACIÓN | PÉRDIDAS ACUMULADAS | UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO | TOTAL |
|---|------------------|---------------|-----------------------|---------------------|----------------------------------|-------------------|
| SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2009 | 20,000.00 | 627.26 | 490,459.00 | (33,962.13) | (538.71) | 476,585.42 |
| CAMBIOS EFECTUADOS: | | | | | | |
| TRANSFERENCIAS | - | - | - | (538.71) | 538.71 | - |
| RESERVA LEGAL 2009 | - | 348.56 | - | - | - | 348.56 |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO | - | - | - | - | 3,137.09 | 3,137.09 |
| SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 | 20,000.00 | 975.82 | 490,459.00 | (34,500.84) | 3,137.09 | 480,071.07 |

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(En Dólares Americanos)

EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

| | |
|--|----------------------------|
| <i>Utilidad del Ejercicio</i> | 3,137.09 |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta con los fondos netos provenientes de actividades de operación | |
| <i>Reserva Legal</i> | 348.56 |
| <i>Depreciaciones</i> | 19,370.27 |
| Cambios en Activos y Pasivos de Operación | |
| <i>Disminución en Cuentas por Cobrar</i> | 57,460.61 |
| <i>Aumento en Impuestos Pagados por Anticipado</i> | (6,890.86) |
| <i>Aumento en Otros Activos Corrientes</i> | (112,994.20) |
| <i>Disminución en Cuentas y Documentos por Pagar</i> | (122,206.15) |
| <i>Aumento en Provisiones por Pagar</i> | 821.33 |
| <i>Aumento en Impuestos por Pagar</i> | 3,989.34 |
| EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | <u><u>(156,964.01)</u></u> |
| EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | |
| <i>Adquisiciones de Activos Fijos</i> | - |
| <i>Bajas de Activos Fijos</i> | 187,371.98 |
| EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | <u><u>187,371.98</u></u> |
| EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | |
| <i>Disminución de Documentos por Pagar L/P</i> | (30,000.00) |
| <i>Disminución de Obligaciones Bancarias por Pagar</i> | (402.56) |
| EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | <u><u>(30,402.56)</u></u> |
| AUMENTO DEL EFECTIVO | 5.41 |
| EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO | - |
| EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO | <u><u>5.41</u></u> |

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**COMPAÑIA INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DEL 2009**

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑIA

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR, es una Compañía Anónima constituida bajo Leyes Ecuatorianas mediante Escritura Pública celebrada 09 de Mayo del 2002 ante el Notario Raúl González Melgar del Cantón Manta e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón el 31 de Mayo del 2002, con un Capital Inicial de US\$ 20.000,00.

Su actividad principal ha sido la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como: Edificios de apartamentos, viviendas, y edificios no residenciales y explotación de zonas residenciales para viviendas móviles.

2. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

BASES DE PRESENTACIÓN

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. CUENTAS POR COBRAR

El saldo de Cuentas por Cobrar al 31 de Diciembre del 2009 es el siguiente:

| DESCRIPCIÓN | | USD \$ |
|------------------|----|-------------------|
| Gustavo Salvador | a) | 15,468.85 |
| Enrique Azua | a) | 16,513.93 |
| Martha Sánchez | b) | 33,249.31 |
| Pedro Pincay | b) | 150.00 |
| Genyo s.a. | b) | 23,000.00 |
| Dialvi Cia.Ltda | b) | 669.64 |
| Fortidex S.A | b) | 29,400.00 |
| Esteban Sánchez | b) | 1,900.00 |
| TOTAL | | 120,351.73 |

- a) Son valores a favor de la Compañía por la venta al primero de un departamento y al segundo de una villa en el Barrio Umiña. Los cuales se han recuperado dentro de lo establecido entre las partes.
- b) Corresponden a valores pendientes de cobro en el corto plazo y que al momento de la revisión observamos que se viene recuperando oportunamente y sin inconveniente.

4. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2009 los saldo de Otros Activos Corrientes es el siguiente:

| DESCRIPCIÓN | VALORES |
|----------------------------|-------------------|
| Departamento para la Venta | 187,371.98 |
| Otros | 66.00 |
| TOTAL | 187,437.98 |

La Compañía **INMELDOR S.A.** en Abril del 2004, decidió incursionar en el área de la construcción, para lo cual desarrollo el proyecto de un edificio de 8 pisos, mas uno de estacionamientos, que se denomina "**La Jolla Condominium Club**", para ello constituyó un Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "**La Jolla**" que fue administrado por la Compañía Fiducia S.A.

La finalidad del Fideicomiso era construir el edificio denominado "**La Jolla**" con el aporte de un terreno y dinero entregado por **INMELDOR S.A** como constituyente del mismo; así como con dinero proveniente de los prominentes compradores. La duración estuvo determinada en aproximadamente tres años, que fue el tiempo en que se dio por concluida la obra.

Una vez concluido el proyecto, se transfirió a favor de la constituyente cuatro unidades habitacionales, de las cuales una quedó en poder de **INMELDOR S.A.**, y que a Diciembre 31 del 2009 se encuentra registrado como Departamento para la Venta.

5. **ACTIVOS FIJOS**

Se muestra el Costo Histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la Depreciación Acumulada.

El valor de los Activos Fijos y la Depreciación Acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan los resultados del año.

El método de depreciación utilizado es el de la línea recta; siendo las tasas utilizadas las siguientes:

| <u>ACTIVOS</u> | <u>VIDA ÚTIL</u> <u>ESTIMADA</u> | <u>% DEPRECIACIÓN</u> <u>ANUAL</u> |
|----------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Edificio | 20 | 5 % |
| Vehículos | 5 | 20 % |

(Ver cuadro de los movimientos de activo fijos que ha tenido durante el año 2009)

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR
MOVIMIENTO DE ACTIVOS FIJOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

| Descripción | (en dólares americanos) | | | | % DEPREC. |
|-------------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-----------|
| | Saldo al 01/01/09 | Adiciones | Bajas | Saldo al 31/12/09 | |
| <u>COSTO</u> | | | | | |
| <u>NO DEPRECIABLES</u> | | | | | |
| Terrenos | 13,976.43 | | - | 13,976.43 | |
| <u>DEPRECIABLES</u> | | | | | |
| Edificios | 449,724.18 | - | 187,371.98 | 262,352.20 | 5 |
| Vehículos | 37,670.00 | - | - | 37,670.00 | 20 |
| SUBTOTAL | 501,370.61 | - | 187,371.98 | 313,998.63 | |
| DEPRECIACIÓN ACUMULADA | (55,323.80) | (19,370.27) | - | (74,694.07) | |
| TOTAL ACTIVO FIJO NETO | 446,046.81 | (19,370.27) | 187,371.98 | 239,304.56 | |

6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El saldo de Cuentas y Documentos por Pagar corresponden a:

| DESCRIPCIÓN | VALORES |
|----------------------------|-----------------|
| <i>Proveedores Locales</i> | <i>7,177.50</i> |
| TOTAL | 7,177.50 |

- *Corresponden a valores que se adeudan por concepto de compras de materiales de construcción, suministros, pagos de servicios básicos y otros.*

7. DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Documentos por Pagar a Largo Plazo al 31 de Diciembre 2009 es el siguiente:

| DESCRIPCIÓN | VALORES |
|-----------------------|------------------|
| <i>Martha Sánchez</i> | <i>62,000.00</i> |
| TOTAL | 62,000.00 |

- *Pertenece a un Préstamo a Largo Plazo que no genera intereses y que no tiene fecha definida de cancelación.*

8. CAPITAL SOCIAL

Capital Social de la Compañía a Diciembre 31 del 2009 está conformado por 20.000.00 acciones ordinarias, cuyo valor nominal es de US\$ 1,00 cada una, distribuido de la siguiente manera:

| Accionistas | % | Valor Total USD |
|-------------------------------------|---------------|------------------------|
| <i>WCP INTERNATIONAL INC.</i> | <i>99.995</i> | <i>19,999.00</i> |
| <i>WOOD MARTINEZ WILLIAM ALONSO</i> | <i>0.005</i> | <i>1.00</i> |
| TOTAL | 100.00 | 20,000.00 |

9. IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía durante el año de operación auditado, ha declarado oportunamente sus obligaciones tributarias al Fisco (SRI), tales como: IVA, Retenciones en la fuente e Impuesto a la Renta.

ESPACIO EN BLANCO
