

*Econ. Mary M. Anchundia Reyes*

*Auditor Externa*

R.N.A.E. RUC 1305016089001

CALLE 110 Y AV. 112  
MANTA - ECUADOR

## **INFORME DE AUDITORÍA**

**A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE:**

**COMPAÑÍA INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR**

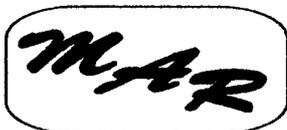
**POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2011**



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

Auditorías Financieras Externas e Internas - Auditorías de Regímenes Especiales (CAE)  
Administración - Tributos y Contabilidad - Proyectos para el Sector Público y Privado

Telefax (05) 2921246/2928761 Cel. 094187166 E-mail: marauditores@yahoo.com



*Econ. Mary M. Anchandia Reyes*

*Auditor Externa*  
R.N.A.E. RUC 1306016089001  
CALLE 110 Y AV. 112  
MANTA - ECUADOR

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**Manta, 21 de Mayo de 2012**

**A los Accionistas de:  
COMPAÑÍA 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 2011, y los correspondientes Estados de Resultados, de Patrimonio y de Flujo de Efectivo por el año terminado a esta fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros.**

Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador, La Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, además por las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación a la Ley que se describen en la Nota 2 literal a), y por el control interno que la Administración determine para permitir la preparación de Estados Financieros que estén libres de errores materiales, tanto por fraude como por error.

### **Responsabilidad del Auditor.**

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 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.



*Econ. Mary M. Anchundia Reyes*

*Auditor Externa*  
R.N.A.E. RUC 1305016089001  
CALLE 110 Y AV. 112  
MANTA - ECUADOR

**Énfasis en Asuntos.**

La compañía **INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR**. Dando cumplimiento a lo establecido en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008, procede a convocar a Junta General Universal de Accionistas con fecha 21 de Diciembre del 2010, a los accionistas de la compañía, en la cual autorizan el proceso de implementación por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES), y considera como año de transición el 2011.

Con fecha 16 de Abril del 2011, se convoca a Junta General Extraordinaria de Accionistas en la cual resuelven aprobar el Cronograma de Implementación de las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF para PYMES). Y se encuentra en el proceso de análisis de las variaciones que se reflejarán en los ajustes de la Conciliación del Patrimonio Neto bajo NEC al Patrimonio bajo NIIF.

**Opinión.**

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente, apropiada y proporciona una base razonable para emitir mi opinión calificada de auditoría a los Estados Financieros.

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 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 (NEC), de acuerdo a lo descrito en la Nota No. 2 literal a) de los Estados Financieros.

  
ECON. MARY ANCHUNDIA REYES  
AUDITOR EXTERNO  
RUC: 1305016089001

No. de Registro de la Superintendencia  
de Compañías: SC-RNAE No. 626

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

	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31 2010</u>	<u>Dic-31 2011</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	5.413,88	29.787,17
Cuentas por Cobrar	4	229.115,69	220.445,41
Impuestos Pagados por Anticipado		12.677,64	12.441,62
Otros Activos Corrientes	5	187.371,98	187.371,98
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>434.579,19</b>	<b>450.046,18</b>
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>			
Terrenos	6	13.976,43	51.669,78
Edificio		22.300,00	22.300,00
Vehículos		20.990,00	20.990,00
<b>Total de costo</b>		<b>57.266,43</b>	<b>94.959,78</b>
Depreciación Acumulada		(5.208,93)	(10.521,93)
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>		<b>52.057,50</b>	<b>84.437,85</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>486.636,69</b>	<b>534.484,03</b>

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 2011**  
**(En Dólares Americanos)**

	<b>NOTAS</b>	<b>Dic-31 2010</b>	<b>Dic-31 2011</b>
<b><u>PASIVO</u></b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas y Documentos por Pagar	7	119,03	45.724,89
Provisiones por Pagar		505,42	1.121,87
Impuestos por Pagar	8	4.348,32	3.318,55
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>4.972,77</b>	<b>50.165,31</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>4.972,77</b>	<b>50.165,31</b>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>			
Capital Social	9	20.000,00	20.000,00
Reserva Legal		1.135,10	1.400,58
Reserva por Valuación		490.459,00	490.459,00
Pérdidas Acumuladas		(31.363,75)	(29.930,18)
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio		1.433,57	2.389,32
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>481.663,92</b>	<b>484.318,72</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>486.636,69</b>	<b>534.484,03</b>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR**  
**ESTADO DE RESULTADO**  
**DEL PERIODO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
**(En Dólares Americanos)**

	<u>Dic-31 2010</u>	<u>Dic-31 2011</u>
<b>INGRESOS</b>		
VENTAS NETAS	38.600,00	20.400,00
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA</b>	<u>38.600,00</u>	<u>20.400,00</u>
<b>(-)GASTOS OPERACIONALES:</b>		
Administración y Ventas	(39.207,16)	(16.215,70)
Financieros	(96,57)	(74,65)
No Deducibles	(555,20)	(,03)
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) EN OPERACIÓN</b>	<u>(1.258,93)</u>	<u>4.109,62</u>
<b>OTROS INGRESOS OPERACIONALES</b>		
Otros Ingresos	4.073,22	-
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO</b>	<u>2.814,29</u>	<u>4.109,62</u>
(+) Gastos No Deducibles	555,20	,03
<b>Utilidad antes de Part. Trabajadores</b>	<u>3.369,49</u>	<u>4.109,65</u>
(-) 15% Participación Trabajadores	(505,42)	(616,45)
<b>Utilidad Después de Part. Trabajadores</b>	<u>2.308,87</u>	<u>3.493,17</u>
Saldo de Utilidad Gravable	2.864,07	3.493,20
(-) Impuesto a la Renta	(716,02)	(838,37)
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA</b>	<u>1.592,85</u>	<u>2.654,80</u>
(-) Reserva Legal	(159,28)	(265,48)
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<u>1.433,57</u>	<u>2.389,32</u>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR**  
**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
*(En Dólares Americanos)*

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA POR VALUACIÓN	PÉRDIDAS ACUMULADAS	UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	TOTAL
<b>SALDOS AL 01 DE ENERO DEL 2011</b>	20.000,00	1.135,10	490.459,00	(31.363,75)	1.433,57	481.663,92
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>						
TRANSFERENCIAS	-	-	-	1.433,57	(1.433,57)	-
RESERVA LEGAL 2011	-	265,48	-	-	-	265,48
UTILIDAD DEL EJERCICIO	-	-	-	-	2.389,32	2.389,32
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011</b>	<b>20.000,00</b>	<b>1.400,58</b>	<b>490.459,00</b>	<b>(29.930,18)</b>	<b>2.389,32</b>	<b>484.318,72</b>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
**(En Dólares Americanos)**

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Utilidad del Ejercicio 2.389,32

**Ajustes por partidas distintas al Efectivo:**

Depreciaciones del período 5.313,00  
 Reserva Legal 265,48

**Variación en los Activos (Aumento), o Disminución**

Cuentas por Cobrar 8.670,28  
 Impuestos Pagados por Anticipado 236,02

**Variación en los Pasivos Aumento, o (Disminución)**

Cuentas y Documentos por Pagar 45.605,86  
 Provisiones por Pagar 616,45  
 Impuestos por Pagar (1.029,77)

**EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN** **62.066,64**

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

Adquisiciones de Activos Fijos (37.693,35)

**EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN** **(37.693,35)**

**AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES:**

**AUMENTO DEL EFECTIVO** 24.373,29  
**EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO** 5.413,88  
**EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO** **29.787,17**

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 2011**

**1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPañÍA.**

**INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR**, es una Compañía Anónima constituida bajo Leyes Ecuatorianas en el cantón Manta, mediante Escritura Pública celebrada 09 de Mayo de 2002 ante el Notario Raúl González Melgar del Cantón Manta e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón el 31 de Mayo de 2002, bajo el numero 335 y anotado en el repertorio general con el numero 462, para dar cumplimiento a la Resolución No. 02-P-DIC-00112 de fecha 29 de Abril del 2002 de la Superintendencia de Compañías, con un Capital Inicial de US\$ 20.000,00 y el numero de Expediente designado para la compañía es No. 34798.

Su domicilio principal se encuentra ubicado en el Av. Flavio Reyes del cantón Manta, y con RUC No. 1391718926001.

Su actividad principal es la compra, venta y alquiler 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. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS.**

**a. Preparación de los Estados Financieros.-**

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador, La Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, además por las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación a la Ley.

Las cifras presentadas por la compañía se encuentran en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en el año 2000 y en idioma castellano.

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

**b. Disponibilidades.-**

Se consideran como disponibilidades todos los activos que por su liquidez tiene una disponibilidad inmediata.

VI

**c. Reconocimiento de Ingresos.-**

La compañía reconoce ingresos por la venta y alquiler de bienes inmuebles, cuando es efectuada la transferencia del bien o servicio al cliente y en la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad del bien o servicio.

**d. Uso de Estimaciones.-**

La preparación de los Estados Financieros de acuerdo a los principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en la República del Ecuador, requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los Estados Financieros, y para efectuar las revelaciones que se requieran presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir en su efecto final.

La Gerencia de la compañía **INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR**, considera que las estimaciones y supuestos utilizados en los Estados Financieros correspondientes al período terminado al 31 de Diciembre de 2011 fueron adecuados a las circunstancias presentadas en el giro del negocio.

**INFORMACIÓN GENERAL DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.**

**3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.-**

A Diciembre 31 de 2011, se presenta en esta cuenta la siguiente información:

<b>DETALLE</b>	<b>VALORES</b>	
<b>Bancos Internacional</b>	29.787,17	<b>29.787,17</b>
<b>TOTAL</b>		<b>29.787,17</b>

✓ El Efectivo y Equivalentes de Efectivo está integrada por cuenta corriente que la compañía mantiene con la institución financiera del ámbito local.

#### 4. CUENTAS POR COBRAR.-

El valor de Cuentas por Cobrar al 31 de Diciembre de 2011, es como sigue:

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALORES</b>
Tuna Fish a)	180.477,41
Fortidex S.A	18.768,00
Otras Cuentas por Cobrar	21.200,00
<b>TOTAL</b>	<b>220.445,41</b>

a) Comprende a un anticipo de dinero entregado a la compañía Tuna Fish Inc., para la adquisición a futuro de un terreno para desarrollar un proyecto inmobiliario. El mismo que al cierre del ejercicio económico auditado, dicho valor se mantiene en las cuentas de sus Activos.

#### 5. OTROS ACTIVOS CORRIENTES.-

A Diciembre 31 de 2011 el saldo de Otros Activos Corrientes está integrado por:

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALORES</b>
Departamento para la Venta	187.371,98
<b>TOTAL</b>	<b>187.371,98</b>

✓ Corresponde a un departamento ubicado en "La Jolla Condominium Club", que quedó pendiente para la venta; desde hace varios años atrás, cuando **INMELDOR S.A.**, desarrolló este proyecto inmobiliario.

ESPACIO EN BLANCO

**6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.-**

*El valor de las Propiedades, Planta y Equipo 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, mientras que los desembolsos por mantenimiento, reparaciones y renovaciones menores que no mejoran al activo ni incrementan su vida útil son cargados a los gastos de operación conforme se incurren, los mismos que se incluyen en los resultados del año en que se realizan.*

*El método de depreciación utilizado es el de línea recta; siendo los porcentajes utilizados los siguientes:*

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

*(Ver cuadro de Movimiento de Propiedades, Planta y Equipo que ha tenido durante el año 2011).*

**ESPACIO EN BLANCO**

**INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR**  
**MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(en dólares americanos)

Descripción	Saldo al 01/01/11	Adiciones y/o Mejoras	Ventas y/o Bajas	Saldo al 31/12/11	% DEPREC.
<b><u>COSTO</u></b>					
<b><u>NO DEPRECIABLES</u></b>					
Terrenos	13.976,43	37.693,35	-	51.669,78	
<b><u>DEPRECIABLES</u></b>					
Edificios	22.300,00	-	-	22.300,00	5
Vehiculos	20.990,00	-	-	20.990,00	20
<b>SUBTOTAL</b>	<b>57.266,43</b>	<b>37.693,35</b>	<b>-</b>	<b>94.959,78</b>	
<b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>	<b>(5.208,93)</b>	<b>(5.313,00)</b>	<b>-</b>	<b>(10.521,93)</b>	
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>52.057,50</b>	<b>32.380,35</b>	<b>-</b>	<b>84.437,85</b>	

H

## 7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-

Las Cuentas y Documentos por Pagar al 31 de Diciembre de 2011 son:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Anticipos (a)	20.753,75
Otras Cuentas por Pagar (b)	24.971,14
<b>TOTAL</b>	<b>45.724,89</b>

a) Corresponde a anticipo a corto plazo para futura venta de terreno.

b) Representan obligaciones pendientes por pagar a terceros, que serán recuperados de acuerdo a las políticas crediticias de la compañía.

## 8. IMPUESTOS POR PAGAR.-

Los impuestos pendientes de cancelación al Fisco (SRI) a Diciembre 31 de 2011 son los siguientes:

DESCRIPCIÓN	VALORES
IVA en Ventas	2.448,00
Retenciones del IVA	24,97
Retenciones en la Fuente	7,21
Impuesto a la Renta (2011) (a)	838,37
<b>TOTAL</b>	<b>3.318,55</b>

a) La provisión para el Impuesto a la Renta se calcula mediante la tasa de impuesto (24%), aplicable a las utilidades gravables.

ESPACIO EN BLANCO

## 9. CAPITAL SOCIAL.-

El Capital Social de la Compañía al 31 de Diciembre de 2011 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
WCP INTERNATIONAL INC.	99,995	19.999,00
WOOD MARTINEZ WILLIAM ALONSO	0,005	1,00
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>	<b>20.000,00</b>

## 10. RESERVA LEGAL.-

La Ley de Compañías requiere que en las Compañías Anónimas, 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 los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para Aumentos de Capital.

La compañía efectuó la provisión del 10% de Reserva Legal al 31 de Diciembre de 2011 por un valor de 265.48 dólares.

## 11. EVENTOS SUBSECUENTES.-

La Compañía **INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR**, se encuentra en el proceso de implementación de las medidas que fueron identificadas y analizadas para adaptar los cambios a la estructura organizativa de la compañía y poder efectuar los ajustes resultantes del proceso de cambio de NEC a NIIF, y poder cumplir con la entrega a la Superintendencia de Compañías de la Conciliación del Patrimonio Neto reportado bajo NEC, al Patrimonio bajo NIIF.

Además se encuentra en la fase del levantamiento de Políticas Contables bajo NIIF, que utilizará para identificar las diferencias fundamentales de principios contables en áreas claves, con la finalidad de estar en concordancia con lo determinado por las Normas Internacionales de Información Financieras.

En conclusión y a la fecha de emisión de este informe, no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo en los Estados Financieros y que no se hayan revelado en los mismos.

*[Handwritten mark]*