

Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externo
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

INFORME DE AUDITORÍA FINANCIERA EXTERNA

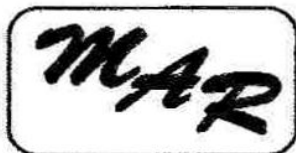
A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE:

COMPANÍA:
INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR

POR EL PERÍODO ECONÓMICO:

2012

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



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externo
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Manta, 27 de Mayo del 2013

A los Accionistas de:
INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR.

He auditado los Estados Financieros de la Compañía **INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR**, al 31 de Diciembre del 2012, que comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos 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 Internacionales de Contabilidad (NIC), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), 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, 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 basado en la Auditoría realizada. La Auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los Estados Financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencias de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Incluye también la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir mi opinión de auditoría a los Estados Financieros.



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externo
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

Opinión.

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **INMOBILIARIA EL DORADO S.A. IMELDOR**, al 31 de Diciembre del 2012, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado a la fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), 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
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en Dólares Americanos)

	NOTAS	Dic-31 2011	Dic-31 2012
<u>ACTIVO</u>			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	29.787,17	4.905,60
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	220.445,41	191.970,41
Activos por Impuestos Corrientes		12.441,62	9.813,69
Otros Activos Corrientes	5	187.371,98	187.371,98
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		450.046,18	394.061,68
 ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	6		
Terrenos		51.669,78	81.901,94
Edificio		22.300,00	47.700,10
Maquinarias y Equipos		-	2.500,00
Vehículos		20.990,00	20.290,34
Total de costo		94.959,78	152.392,38
(-) Depreciación Acumulada		(10.521,93)	(15.063,18)
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		84.437,85	137.329,20
 TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		84.437,85	137.329,20
 TOTAL DE ACTIVO		534.484,03	531.390,88

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en Dólares Americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31 2011</u>	<u>Dic-31 2012</u>
<u>PASIVO</u>			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y Documentos por Pagar	7	45.724,89	62.467,98
Provisiones Sociales por Pagar		1.121,87	238,60
Impuestos por Pagar	8	3.318,55	1.391,58
TOTAL PASIVO CORRIENTE		50.165,31	64.098,16
TOTAL PASIVO		50.165,31	64.098,16
 <u>PATRIMONIO</u>			
Capital Social	9	20.000,00	20.000,00
Reserva Legal		1.400,58	1.400,58
Reserva por Valuación		490.459,00	-
Utilidades Retenidas (Reserva por Valuación)		-	472.459,00
Pérdidas Acumuladas		(29.930,18)	(27.540,86)
Ganancia Neta del Periodo		2.389,32	974,00
TOTAL PATRIMONIO		484.318,72	467.292,72
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		534.484,03	531.390,88

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
DEL PERÍODO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en Dólares Americanos)

	Dic-31 2011	Dic-31 2012
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
Ventas Netas	20.400,00	200.000,00
(-) Costos de Ventas	-	(167.500,00)
GANANCIA BRUTA	20.400,00	32.500,00
(-) GASTOS OPERACIONALES:		
Administración y Ventas	(16.215,70)	(31.700,16)
Financieros	(74,65)	(39,28)
No Deducibles	(,03)	(291,75)
GANANCIA EN OPERACIÓN	4.109,62	468,81
OTROS INGRESOS OPERACIONALES		
Otros Ingresos	-	1.121,87
GANANCIAS ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	4.109,62	1.590,68
(-) 15% Participación Trabajadores	(616,45)	(238,60)
Ganancia Después de Part. Trabajadores	3.493,17	1.352,08
(+) Gastos No Deducibles	,03	291,75
Saldo Ganancia Gravable	3.493,20	1.643,83
(-) Impuesto a la Renta	(838,37)	(378,08)
GANANCIA NETA	2.654,80	974,00
(-) Reserva Legal	(265,48)	-
GANANCIA NETA DEL PERÍODO	2.389,32	974,00

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en Dólares Americanos)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS		RESERVA POR VALUACIÓN	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO
		RESERVA LEGAL			UTILIDADES RETENIDAS (RESERVA POR VALUACIÓN)	(PÉRDIDAS) ACUMULADAS	GANANCIA NETA DEL PERÍODO		
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011	20.000,00		1.400,58	490.459,00	-	(29.930,18)	2.389,32		484.318,72
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:									
TRANSFERENCIAS	-		-	(490.459,00)	490.459,00	2.389,32	(2.389,32)		-
AJUSTE POR NIIF	-		-	-	(18.000,00)	-	-		(18.000,00)
GANANCIA NETA DEL PERÍODO	-		-	-	-	-	974,00		974,00
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	20.000,00		1.400,58	-	472.459,00	(27.540,86)	974,00		467.292,72

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 2012
(Expresado en Dólares Americanos)

	Dic-31 2011	Dic-31 2012
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Ganancia Neta del Período	2.389,32	974,00
Ajustes por Partidas distintas al Efectivo:		
Depreciaciones de Propiedades, Planta y Equipo	5.313,00	5.347,19
Reserva Legal	265,48	-
Reservas por Valuación (Ajuste por NIIF)	-	(18.000,00)
Variación en los Activos (Aumento), o Disminución		
Cuentas y Documentos por Cobrar	8.670,28	28.475,00
Activos por Impuestos Corrientes	236,02	2.627,93
Variación en los Pasivos Aumento, o (Disminución)		
Cuentas y Documentos por Pagar	45.605,86	16.743,09
Provisiones Sociales por Pagar	616,45	(883,27)
Impuestos por Pagar	(1.029,77)	(1.926,97)
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	62.066,64	33.356,97
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adiciones de Propiedades, Planta y Equipo	(37.693,35)	(225.738,54)
Ventas / Bajas de Propiedades, Planta y Equipo	-	167.500,00
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(37.693,35)	(58.238,54)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES:		
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	24.373,29	(24.881,57)
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	5.413,88	29.787,17
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	29.787,17	4.905,60

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 2012

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA.

La Compañía **INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR**, fue constituida bajo las leyes ecuatorianas en el cantón Manta, mediante Escritura Pública celebrada el 03 de Abril 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, bajo el número 335 y anotado en el Repertorio General con el número 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. El expediente designado para la Compañía es el No. 34798.

Su domicilio principal se encuentra ubicado en la Calle 30, Avd. Flavio Reyes, número 3003 del cantón Manta, y su Registro Único de Contribuyente es 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. BASE PARA LA ELABORACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS.

Las políticas contables más importantes utilizadas por la compañía en la preparación de sus Estados Financieros se detallan a continuación:

a. Preparación de los Estados Financieros.-

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), 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.

X

b. Disponibilidades.-

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

c. Cuentas por Cobrar.-

Las Cuentas por Cobrar concedidas se presentan a su valor principal pendiente de cobro.

d. Provisiones.-

Las provisiones son reconocidas cuando la Sociedad tiene una obligación presente como resultado de un evento presente, en el futuro se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación y se puede hacer una estimación confiable del monto de la obligación.

e. Reconocimiento de Ingresos.-

La Compañía reconoce ingresos por ventas de terrenos, cuando es efectuada la transferencia del bien al cliente y la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad del bien.

f. Reconocimiento de Gastos.-

Los gastos operacionales y administrativos son reconocidos en el momento que se recibe el bien y servicio.

ESPACIO EN BLANCO

INFORMACIÓN GENERAL DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.-

Al 31 de Diciembre 31 del 2012, su saldo es el siguiente:

DETALLE	VALORES	
Caja General		961,39
Fondo Rotativo	961,39	
Bancos		3.944,21
Banco Internacional	3.944,21	
TOTAL		4.905,60

Constituyen fondos de liquidez y de disponibilidad inmediata en fondos rotativos e institución bancaria local, que la Compañía establece para atender sus gastos operativos normales y permanentes de carácter obligatorios.

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-

El valor de Cuentas y Documentos por Cobrar al 31 de Diciembre de 2012 es como se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Tuna Fish a)	107.177,41
Oceanfish S.A b)	70.000,00
Otras Cuentas por Cobrar	14.793,00
TOTAL	191.970,41

a) Fondo entregado por concepto de anticipo de dinero a la Compañía Tuna Fish Inc., para la adquisición a futuro de un terreno para desarrollar un proyecto inmobiliario.

b) Valor pendiente de cobro por concepto de préstamo a Compañía Relacionada para financiar su capital de trabajo y no genera interés.

x

5. OTROS ACTIVOS CORRIENTES.-

El saldo contable de Otros Activos Corrientes es como sigue:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Departamento para la Venta	187.371,98
TOTAL	187.371,98

Departamento ubicado en "La Jolla Condominium Club", que quedó pendiente para la venta desde años atrás, cuando la Compañía **INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR.**, desarrolló este proyecto inmobiliario.

6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.-

Las Propiedades, Planta y Equipo de la Compañía **INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR**, han sido valorizados al costo de adquisición y sus depreciaciones determinados en base al método de línea recta, de acuerdo a la vida útil de los bienes y a las Normas de Contabilidad vigentes en el país.

Las depreciaciones se registran con cargo a gastos operacionales del año, utilizando las tasas estimadas y estipuladas en la Ley de Régimen Tributario Interno.

La empresa mantiene al 31 de Diciembre del 2012 para el cumplimiento de su actividad, las siguientes Propiedades, Planta y Equipo:

(Ver cuadro de Movimiento de Propiedades, Planta y Equipo que ha tenido durante el año 2012).

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR
MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en Dólares Americanos)					
Descripción	Saldo al 01/01/12	Adiciones y/o Mejoras	Ventas y/o Bajas	Saldo al 31/12/12	% DEPREC.
<u>COSTO</u>					
<u>NO DEPRECIABLES</u>					
Terrenos	51.669,78	197.732,16	(167.500,00)	81.901,94	
<u>DEPRECIABLES</u>					
Edificios	22.300,00	25.506,38	(106,28)	47.700,10	5
Maquinarias y Equipos	-	2.500,00	-	2.500,00	10
Vehículos	20.990,00	-	(699,66)	20.290,34	20
SUBTOTAL	94.959,78	225.738,54	(168.305,94)	152.392,38	
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(10.521,93)	(4.541,25)	-	(15.063,18)	
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	84.437,85	221.197,29	(168.305,94)	137.329,20	

X

7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-

Al 31 de Diciembre de 2012 las Cuentas y Documentos por Pagar son las siguientes:

DESCRIPCIÓN		VALORES
Cuentas por Pagar Proveedores Locales No Relacionadas	a)	34.478,46
Otras Cuentas Por Pagar No Relacionadas	b)	27.989,52
TOTAL		62.467,98

a) Obligaciones pendientes de cancelación a terceros no relacionados, recuperadas según políticas crediticias de la Compañía.

b) Fondos recibidos de manera anticipada de clientes no relacionados, originadas por futuras ventas de terrenos.

8. IMPUESTOS POR PAGAR.-

Los impuestos pendientes de cancelación al Servicio de Rentas Internas, al 31 de Diciembre del 2012 son:

DESCRIPCIÓN		VALORES
Retenciones en la Fuente Impuesto a la Renta (2012)	(a)	1.013,50 378,08
TOTAL		1.391,58

a) Constituye la provisión para el Impuesto a la Renta de Sociedades que se calcula mediante la tasa de impuesto (23%) aplicable a las ganancias gravables.

9. CAPITAL SOCIAL.-

Constituye el monto total del capital de la Compañía, representado por acciones y que consta en la respectiva Escritura Pública inscrita en el Registro Mercantil.

El Capital Social de la Compañía al 31 de Diciembre de 2012 está conformado por 20.000.00 acciones ordinarias, cuyo valor nominal es de US\$ 1,00 cada una, distribuido así:

Accionistas	%	Valor Total USD
WCP INTERNATIONAL INC	99,995	19.999,00
WOOD MARTINEZ WILLIAM ALONSO	0,005	1,00
TOTAL	100,00	20.000,00

10. EVENTOS SUBSECUENTES.-

En conclusión y a la fecha de la 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.

ESPACIO EN BLANCO