



Auditoría & Consultoría

Calle 110 y Av. 112 esquina • Telefax: (05) 2921 246 / 2928761
Celular: 094187166 • E-mail: marauditores@yahoo.com
MANTA - ECUADOR

INFORME DE AUDITORIA

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR

AÑO 2008



**ECON. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO**

SC - RNAE No. 626



Auditoría & Consultoría

Calle 110 y Av. 112 esquina • Telefax: (05) 2921 246 / 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 2008, 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 2008, 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, 24 de Abril del 2009



INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR
BALANCE GENERAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
(En Dólares Americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31 2007</u>	<u>Dic-31 2008</u>
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja, Bancos		5.849,60	-
Cuentas por Cobrar	3	165.727,47	177.812,34
Inpuestos Pagados por Anticipado		-	2.741,65
Otros Activos Corrientes	4	74.443,78	74.443,78
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		246.020,85	254.997,77
ACTIVO FIJO			
Terrenos	5	17.026,43	13.976,43
Vehículos		37.670,00	37.670,00
Edificio		449.724,18	449.724,18
Total de costo		504.420,61	501.370,61
Depreciación Acumulada		(42.230,06)	(55.323,80)
TOTAL ACTIVO FIJO		462.190,55	446.046,81
TOTAL DE ACTIVOS		<u>708.211,40</u>	<u>701.044,58</u>

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 2008
(En Dólares Americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31 2007</u>	<u>Dic-31 2008</u>
<u>PASIVO</u>			
PASIVO CORRIENTE			
<i>Cuentas y Documentos por Pagar</i>	6	135.561,79	129.383,65
<i>Provisiones por Pagar</i>		1.319,34	1.863,49
<i>Impuestos por Pagar</i>		2.206,14	809,46
<i>Obligaciones Bancarias por Pagar</i>		-	402,56
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>139.087,27</u>	<u>132.459,16</u>
PASIVO NO CORRIENTE			
<i>Documentos por Pagar L/P</i>	7	92.000,00	92.000,00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		<u>92.000,00</u>	<u>92.000,00</u>
TOTAL PASIVO		<u>231.087,27</u>	<u>224.459,16</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
<i>Capital Social</i>	8	20.000,00	20.000,00
<i>Reserva Legal</i>		627,26	627,26
<i>Reserva por Valuación</i>		490.459,00	490.459,00
<i>Pérdidas Acumuladas</i>		(38.507,17)	(33.962,13)
<i>Utilidad (Pérdida) del Ejercicio</i>		4.545,04	(538,71)
TOTAL PATRIMONIO		<u>477.124,13</u>	<u>476.585,42</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>708.211,40</u>	<u>701.044,58</u>

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 2008
(En Dólares Americanos)

	<u>Dic-31 2007</u>	<u>Dic-31 2008</u>
INGRESOS		
VENTAS NETAS	-	18.950,00
COSTO DE VENTA	-	-
	<u>-</u>	<u>18.950,00</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA	<u>-</u>	<u>18.950,00</u>
(-)GASTOS OPERACIONALES:		
<i>Administración y Ventas</i>	(59.501,57)	(41.426,69)
<i>Financieros</i>	(7.876,43)	(310,27)
<i>No Deducibles</i>	(557,14)	(2.851,33)
PÉRDIDA EN OPERACIÓN	<u>(67.935,14)</u>	<u>(25.638,29)</u>
<i>Otros Ingresos</i>	76.173,60	26.414,60
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	<u>8.238,46</u>	<u>776,31</u>
(+) Gastos No Deducibles	<u>557,14</u>	<u>2.851,33</u>
Utilidad antes de Part. Trabajadores	<u>8.795,60</u>	<u>3.627,64</u>
(-) 15% Participación Trabajadores	(1.319,34)	(544,15)
Utilidad Después de Part. Trabajadores	<u>6.919,12</u>	<u>232,16</u>
Saldo de Utilidad Gravable	<u>7.476,26</u>	<u>3.083,49</u>
(-) Impuesto a la Renta	(1.869,07)	(770,87)
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	<u>5.050,05</u>	<u>(538,71)</u>
(-) Reserva Legal	(505,01)	-
PERDIDA DEL EJERCICIO	<u>4.545,04</u>	<u>(538,71)</u>

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 2008
(En Dólares Americanos)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA POR VALUACIÓN	PÉRDIDAS ACUMULADAS	UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2008	20.000,00	627,28	490.459,00	(38.507,17)	4.545,04	477.124,13
CAMBIOS EFECTUADOS:						
TRANSFERENCIA DE LA UTILIDAD DEL 2007	-	-	-	4.545,04	(4.545,04)	-
PERDIDA DEL EJERCICIO	-	-	-	-	(538,71)	(538,71)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008	20.000,00	627,28	490.459,00	(33.962,13)	(538,71)	476.585,42

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 2008
(En Dólares Americanos)

EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Pérdida del Ejercicio (538,71)

**Ajustes para conciliar la utilidad neta con los fondos netos
provenientes de actividades de operación**

Depreciaciones 13.093,74

Cambios en Activos y Pasivos de Operación

Aumento en Cuentas por Cobrar (12.084,87)

Aumento en Impuestos Pagados por Anticipado (2.741,65)

Disminución en Cuentas y Documentos por Pagar (6.178,14)

Aumento en Provisiones por Pagar 544,15

Disminución en Impuestos por Pagar (1.396,68)

EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN (9.302,16)

EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Adquisiciones de Activos Fijos -

Bajas de Activos Fijos 3.050,00

EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN 3.050,00

EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Aumento de Obligaciones Bancarias por Pagar 402,56

EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO 402,56

DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO (5.849,60)

EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO 5.849,60

EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO -

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 2008**

1. IDENTIFICACION 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 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. CUENTAS POR COBRAR

Corresponde a Cuentas por Cobrar con saldo al 31 de Diciembre del 2008.

DESCRIPCIÓN		US \$
WCP	a)	73.248,00
Gustavo Salvador	b)	50.337,79
Enrique Azua	b)	30.556,69
Otros	c)	23.669,86
Total de Cuentas por Cobrar		177.812,34

- a) *Corresponde a una cuenta por Cobrar al accionista mayoritario, que se estima recuperar en el corto plazo.*
- b) *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. Al momento de la revisión observamos que se viene recuperando oportunamente y sin ningún inconveniente.*
- c) *Corresponden a valores pendientes de cobro en el corto plazo y que se vienen recuperando sin ningún inconveniente.*

4. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

El saldo de Otros Activos Corrientes al 31 de Diciembre del 2008 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Departamentos para la Venta	74.377,78
Otros	66,00
TOTAL	74.443,78

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 unas quedaron en poder de **INMELDOR S.A.** y otras fueron vendidas, quedando al 31 de Diciembre del 2008 un porcentaje de participación en un departamento, que se lo registra en este rubro hasta que se realice la venta respectiva.

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

(Ver cuadro de los movimientos de activo fijos que ha tenido durante el año 2008)

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR
MOVIMIENTOS DE ACTIVOS FIJOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

(en dólares americanos)

Descripción	Saldo al 01/01/08	Adiciones	Bajas	Saldo al 31/12/08	% DEPREC.
COSTO					
NO DEPRECIABLES					
Terrenos	17.026,43		3.050,00	13.976,43	
DEPRECIABLES					
Vehículos	37.670,00	-	-	37.670,00	20
Edificios	449.724,18	-	-	449.724,18	5
SUBTOTAL	504.420,61	-	3.050,00	501.370,61	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(42.230,06)	(13.093,74)	-	(55.323,80)	
TOTAL ACTIVO FIJO NETO	462.190,55	(13.093,74)	3.050,00	446.046,81	

6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El saldo de Cuentas y Documentos por Pagar al 31 de Diciembre del 2008 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES
<i>Proveedores Locales</i>	<i>129.383,65</i>
TOTAL	129.383,65

Corresponden a valores que se adeudan por concepto de compras de materiales de construcción, suministros, pagos de servicios básicos y otros, los mismos que ha la fecha de la emisión de este informe estaban cancelados en su mayoría.

7. DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2008 el saldo de Documentos por Pagar a Largo Plazo es:

DESCRIPCIÓN	VALORES
<i>Martha Sánchez</i>	<i>92.000,00</i>
TOTAL	92.000,00

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

8. CAPITAL SOCIAL

A Diciembre 31 del 2008 el Capital Social de la Compañía 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
WCP INTERNATIONAL INC	100,00	20.000,00
TOTAL	100,00	20.000,00

9. IMPUESTO A LA RENTA

La compañía durante los años de operación ha declarado en forma oportuna sus obligaciones tributarias, tales como: IVA, Retenciones, e Impuesto a la Renta.