

34972

Copia #32

**INFORME DEL  
AUDITOR INDEPENDIENTE  
A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
CORTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005  
DE LA COMPAÑÍA  
INMOBILIARIA INGONARE S.A.**

*Alejandro Ausberto Soledispa Matute*

**CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO  
INGENIERO COMERCIAL  
MAGÍSTER EN ENSEÑANZA SUPERIOR  
DIPLOMADO EN AUDITORIA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD**

**Auditor Externo Calificado y Registrado por:**

**La Superintendencia de Compañías  
La Corporación Aduanera Ecuatoriana ( CAE )**

Oficina: Rocafuerte N° 611 y Colón  
Email: [alexsoledispa@yahoo.com.mx](mailto:alexsoledispa@yahoo.com.mx)  
Telefax: 2600504  
Jipijapa- Manabí



## **CONTENIDO:**

### **■ DICTAMEN**

### **■ ESTADOS FINANCIEROS**

- ✓ Balance de Situación
- ✓ Estado de Resultados
- ✓ Evolución del Patrimonio
- ✓ Flujo del Efectivo
- ✓ Balances Generales Comparativos

### **■ NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**



**30 ABR 2007**

*Alejandro J. Soledispa Matute*

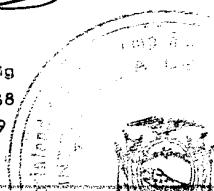
INGENIERO COMERCIAL - MATRÍCULA N° 0288  
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO - REGISTRO N° 4842  
MAGISTER EN EDUCACIÓN SUPERIOR  
AUDITOR EXTERNO N° SCRNEA 159 SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
AUDITOR EXTERNO DEL CAE - CORPORACION ADUANERA ECUATORIANA  
MIEMBRO DEL INSTITUTO DE INVESTIGACIONES CONTABLES DEL ECUADOR (ICE)

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA  
COMPAÑÍA INMOBILIARIA INGONARE S. A.**

1. Procedí a Audituar los Estados Financieros de la Compañía **INMOBILIARIA INGONARE S. A.** al 31 de Diciembre del 2005. Dejo constancia de que aquellos son de responsabilidad de la Compañía Auditada.
2. La misión en mi labor de Auditor Externo, es mi responsabilidad de expresar una opinión sobre éstos Estados Financieros.
3. Mi trabajo de Auditor Independiente lo realizo, basándome en las Normas de Auditoria de General Aceptación en el País. Siendo indispensable que una Auditoria debe ser diseñada, planificada y verificada para asegurar la obtención de una certeza razonable de estos Estados Financieros.
4. Con las pruebas realizadas, con los exámenes considerados indispensables y de importancia absoluta en mi calidad de Auditor, realicé la revisión de los Registros Contables. Una vez concluido mi trabajo y con la seguridad razonable de los exámenes realizados, me permito emitir la siguiente opinión:
5. **OPINO:** Que los Estados Financieros arriba mencionados, reflejan razonablemente la Real Situación Financiera de la Compañía **INMOBILIARIA INGONARE S. A.** al 31 de Diciembre del 2005, el resultado de sus operaciones y los estados financieros por el año terminado en esta fecha, de conformidad con los Principios de Contabilidad de General Aceptación en el Ecuador.

Marzo, 19 del 2007

*Alejandro J. Soledispa Matute, Mg.*  
CPA. N°. 4842 ING. COM. 0288  
AUDITOR EXTERNO N°. SCRNEA 159



**OFICINA: Rocafuerte N° 611 y Colón**

**E-mail:** alexsoledispa@yahoo.com.mx

Tel/Fax: 2600504

Jipijapa - Manabí

*Ing. Alejandro A Soledispa Matute*

**INMOBILIARIA INGONARE S. A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

<b>ACTIVO</b>	<b>NOTAS</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>120.298,31</b>
<b>ACTIVOS DISPONIBLES</b>		<b>3.110,05</b>
CAJA - BANCO	<b>3</b>	<u>3.110,05</u>
<b>ACTIVOS EXIGIBLES</b>		<b>117.188,26</b>
CTAS CLIENTES COMERCIALES	<b>4</b>	355,50
ANTICIPO A PROVEEDORES	<b>5</b>	115.032,76
BIENES RAICES PARA LA VENTA	<b>6</b>	<u>1.800,00</u>
<b>ACTIVO FIJO</b>		<b>2.445.999,59</b>
<b>ACTIVOS NO DEPRECIABLES</b>	<b>7</b>	<u>1.822.492,60</u>
CONSTRUCCIONES EN CURSO		<u>1.822.492,60</u>
<b>ACTIVOS DEPRECIABLE</b>		<b>623.506,99</b>
COSTOS	<b>8</b>	<u>656.741,31</u>
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES		238.269,41
MAQUINARIAS Y EQUIPOS		33.000,00
MUEBLES Y ENSERES		<u>385.471,90</u>
<b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>		<b>33.234,32</b>
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES		16.616,79
MAQUINARIAS Y EQUIPOS		1.100,00
MUEBLES Y ENSERES		<u>15.517,53</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b><u>2.566.297,90</u></b>
<b>PASIVO</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>1.905.845,98</b>
EXIGIBLES A CORTO PLAZO	<b>9</b>	
PROVEEDORES NACIONALES	<b>10</b>	111.086,15
COMPANIAS RELACIONADAS	<b>11</b>	1.783.406,86
CUENTAS POR PAGAR		<u>11.352,97</u>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>660.210,02</b>
ACCIONISTAS POR PAGAR	<b>12</b>	<u>660.210,02</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>2.566.056,00</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>	<b>13</b>	
CAPITAL SUSCRITO		1.000,00
CAPITAL SUSCRITO Y NO PAGADO		<u>740,00</u>
RESULTADOS	<b>14</b>	260,00
PERDIDA DEL EJERCICIO		<u>18,10</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>241,90</u></b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u>2.566.297,90</u></b>

*Spm.*

*ASM*

*Ing. Alejandro A Soledispa Matute*

**INMOBILIARIA INCONARE S. A.**

**ESTADO DE RESULTADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

	NOTAS	
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>		<b>36.000,00</b>
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS	15	<u>36.000,00</u>
<b>EGRESOS OPERACIONALES</b>		<b>33.234,32</b>
GASTOS ADMINISTRATIVOS	16	<u>33.234,32</u>
<b>DEPRECIACIÓN</b>		<b>2.765,68</b>
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>		<b>2.783,78</b>
<b>EGRESOS NO OPERACIONALES</b>	17	
FINANCIEROS		2.633,13
GASTOS EXTRAORDINARIOS		80,77
GASTOS DIVERSOS		<u>69,88</u>
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>		<b><u>-18,10</u></b>

*ASM*

*Jng. Alejandro A. Soledispa Matute*

**INMOBILIARIA INGONARE S. A.**  
**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

DETALLES	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS	TOTALES
SALDO AL 31-XII-2004	260,00		260,00
PERDIDA		-18,10	-18,10
SALDO AL 31-XII-2005	260,00	-18,10	241,90

*ASM*

*ASM*

*Ing. Alejandro A Soledispa Matute*

**INMOBILIARIA INGONARE S. A.**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

VENTAS NETAS	36.000,00
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	<u>33.234,32</u>
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>2.765,68</b>
OTROS EGRESOS NO OPERACIONALES	<u>2.783,78</u>
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>-18,10</b>
<b>VARIACIONES</b>	<b>3.128,15</b>
EXIGIBLES POR COBRAR	162.603,44
ACTIVO NO DEPRECIABLE	-942.526,29
ACTIVO DEPRECIABLE	-656.741,31
DEPRECIACIONES	33.234,32
PASIVO CORRIENTE	1.257.639,69
PASIVO NO CORRIENTE	<u>148.918,30</u>
<b>VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>	<b>3.110,05</b>
<b>SALDO INICIAL</b>	<b>-</b>
<b>SALDO ACTUAL</b>	<b><u>3.110,05</u></b>

*spm.*

*ASM*

*Ing. Alejandro A Soledispa Matute*

**INMOBILIARIA INGONARE S. A.**  
**BALANCES GENERALES COMPARATIVOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>VARIACIONES</b>
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>279.791,70</b>	<b>120.298,31</b>	<b>-159.493,39</b>
<b>DISPONIBLES</b>		<b>3.110,05</b>	<b>3.110,05</b>
CAJA -BANCO		3.110,05	3.110,05
<b>ACTIVOS EXIGIBLES</b>	<b>279.791,70</b>	<b>117.188,26</b>	<b>-162.603,44</b>
CTAS CTES COMERC.	40.000,00	355,50	-39.644,50
ANTICIPOS A PROV.	232.860,00	115.032,76	-117.827,24
DEUDORES VARIOS	<u>6.931,70</u>		-6.931,70
BIENES RAICES - VTA		1.800,00	1.800,00
<b>ACTIVO FIJO</b>	<b>879.966,31</b>	<b>2.445.999,59</b>	<b>1.566.033,28</b>
<b>ACTIVO NO DEPRECIABLE</b>	<b>879.966,31</b>	<b>1.822.492,60</b>	<b>942.526,29</b>
<b>ACTIVOS DEPRECIABLES</b>			
<b>COSTOS</b>		<b>656.741,31</b>	<b>656.741,31</b>
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES		238.269,41	238.269,41
MAQUINARIAS Y EQUIPOS		33.000,00	33.000,00
MUEBLES Y ENSERES		<u>385.471,90</u>	<u>385.471,90</u>
<b>DEPRECIACIONES ACUMULADAS</b>		<b>33.234,32</b>	<b>33.234,32</b>
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES		16.616,79	16.616,79
MAQUINARIAS Y EQUIPOS		1.100,00	1.100,00
MUEBLES Y ENSERES		<u>15.517,53</u>	<u>15.517,53</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b><u>1.159.758,01</u></b>	<b><u>2.566.297,90</u></b>	<b><u>1.406.539,89</u></b>

*ASM*

*Ing. Alejandro A Soledispa Matute*

**INMOBILIARIA INGONARE S. A.**  
**BALANCES GENERALES COMPARATIVOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

	2004	2005	VARIACIONES
<b>PASAN:</b>			
ACTIVO	<u>1.159.758,01</u>	<u>2.566.297,90</u>	<u>1.406.539,89</u>
<b>PASIVO</b>			
PASIVO CORRIENTE	648.206,29	1.905.845,98	1.257.639,69
OBLIGACIONES FINANCIERAS	<u>18.587,08</u>		-18.587,08
BANCO NACIONALES	<u>18.587,08</u>		-18.587,08
EXIGIBLE A CORTO PLAZO	629.619,21	1.905.845,98	1.276.226,77
PROVEEDORES NACIONALE	36.120,69	111.086,15	74.965,46
CÍAS RELACIONADAS	591.845,73	1.783.406,86	1.191.561,11
CUENTAS POR PAGAR	<u>1.652,77</u>	<u>11.352,97</u>	<u>9.700,20</u>
PASIVO NO CORRIENTE	<u>511.291,72</u>	<u>660.210,02</u>	<u>148.918,30</u>
ACCIONISTAS POR PAGAR	<u>511.291,72</u>	<u>660.210,02</u>	<u>148.918,30</u>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b><u>1.159.498,01</u></b>	<b><u>2.566.056,00</u></b>	<b><u>1.406.557,99</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>			
CAPITAL SUSCRITO	1.000,00	1.000,00	
CAPITAL SUSCRITO Y NO PAGADO	<u>740,00</u>	<u>740,00</u>	
SUBTOTAL	<u>260,00</u>	<u>260,00</u>	
RESULTADOS		-18,10	-18,10
PERDIDA DEL EJERCICIO		-18,10	-18,10
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b><u>260,00</u></b>	<b><u>241,90</u></b>	<b><u>-18,10</u></b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b><u>1.159.758,01</u></b>	<b><u>2.566.056,00</u></b>	<b><u>1.406.539,89</u></b>

*ASM*

# **INMOBILIARIA INGONARE S. A.**

## **NOTAS IMPORTANTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO QUE TERMINO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

### **1.- MARCO HISTÓRICO**

#### **1.1.- CONSTITUCIÓN**

La Compañía INMOBILIARIA INGONARE S. A. fue constituida en la ciudad de Manta, Provincia de Manabí el 13 de Noviembre del 2003 según Escritura Pública otorgada por el Notario Abg. Raúl Eduardo González Melgar con el Registro Único N° 1.558 de la Notaría Pública Tercera del Cantón Manta.

#### **1.2.- INTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DE PORTOVIEJO**

Mediante Resolución N° SC.ICP.UDS.03.0393 de fecha 14 de Junio del 2003 fue aprobada Constitución de la Compañía INMOBILIARIA INGONARE S. A. por la Intendencia de Cías.

#### **1.3.- REGISTROS**

##### **- Notario Público del Cantón Montecristi**

El Abg. Raúl González Melgar Notario Público Tercero del Cantón Manta con fecha 17 de Junio del 2003 toma nota de la matriz de la Escritura en que se aprueba el contenido de la Resolución de aprobación por parte de la Intendencia de Compañías de Portoviejo a través del Doctor Carlos Lara Zavala.

##### **- Registro de la Propiedad**

Con fecha 25 de Noviembre del año 2003 certifica el Ab. Vicente Izurieta Gaviria Registrador de la Propiedad del Cantón Montecristi: de que la Constitución de la Compañía INMOBILIARIA INGONARE S. A. que antecede en esta fecha queda inscrita de fojas: 495-503 con el N° 81 del Registro Mercantil N° 1 Anotada en el Libro Repertorio General Tomo 1 con N° 137 y en los respectivos libros índices general y gravámenes Literales "L" "G" "C" "I".

#### **1.4.- OBJETO SOCIAL**

La Compañía INMOBILIARIA INGONARE S. A. tiene por objeto las siguientes actividades:

- Administración de bienes raíces, pudiendo dentro de tal actividad adquirir toda clase de bienes inmuebles, construir propiedad horizontal sobre edificios y casas; adquirir, enajenar, arrendar, subarrendar y administrar bienes inmuebles
- Importación y exportación de todo tipo de productos industriales, agroindustriales, materia primas, artesanías, materiales de construcción, equipos y maquinarias.
- Industrialización y comercialización interna o externa de especies maderables y sus derivados en general

*s/n.*

- Desarrollo, explotación e industrialización agrícola y forestal en todas sus fases, desde el cultivo, extracción, industrialización hasta su comercialización, tanto interna como externa
- Al desarrollo, crianza y explotación de toda clase de ganado mayor y menor
- La explotación total y en todas sus fases del comercio al por mayor y menor y al detal incluyendo la importación y exportación de mercaderías
- El almacenamiento de mercaderías internacionales por cuenta propia
- La prestación de servicios a personas naturales o jurídicas con equipos, maquinarias, vehículos
- Asistencia técnica para actividades portuarias de construcción y de comercio general.

### **1.5.- PLAZO**

La Compañía tendrá un plazo de NOVENTA AÑOS, contados desde la inscripción de la Escritura Constitutiva en el Registro Mercantil. Este plazo podrá ser prorrogado o disminuido por resolución adoptada por la Junta General de Accionistas.

### **1.6.- NACIONALIDAD Y DOMICILIO**

La Nacionalidad de la Compañía es ecuatoriana y su domicilio es en el Cantón Montecristi, Provincia de Manabí, pero puede establecer, sucursales, agencias, o delegaciones en cualquier parte del País o Exterior.

### **1.7.- CAPITAL SOCIAL**

Es de UN MIL DOLARES NORTEAMERICANOS (USD 1000), dividido en CIEN acciones ordinarias y nominativas de DIEZ DOLARES cada una:

<b>ACCIONISTAS</b>	<b>CAPITAL SUSCRITO</b>	<b>CAPITAL PAGADO</b>	<b>NUMERO DE ACCIONES</b>
Víctor Hugo Loayza I	990	250.00	99
Rosa Gilces Pisco	10	10.00	1
<b>TOTALES</b>	<b>1000</b>	<b>260.00</b>	<b>100</b>

## **2.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

### **BASES DE PRESENTACIÓN**

Observando los Estados Financieros, estos presentan aplicaciones de Principios de Contabilidad de General Aceptación en el Ecuador En el Estado de Resultados, las Partidas se las consideran a sus costos históricos.

La Compañía INMOBILIARIA INGONARE S. A., aplica Principios y Políticas de Contabilidad recomendables y precisas, dando facilidad a la indagación inmediata y confiable, haciendo de esta manera, que los valores del Activo tengan una absoluta custodia.

*Spm.*

*Ing. Alejandro A. Soledispa Matute*

	<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>120.298,31</b>
3.-	<b>DISPONIBLES</b>	<b>3.110,05</b>
	Caja - Banco	3.110,05
	Bco del Pichincha	<u>3.110,05</u>
	<b>EXIGIBLES</b>	<b>117.188,26</b>
4.-	<b>Cuentas Clientes Comerciales</b>	<b>355,50</b>
	Agricola El Naranjo	<u>355,50</u>
5.-	<b>Anticipos a Proveedores</b>	<b>116.832,76</b>
	Furoaiani Obras y proyecciones	55.000,00
	DECORPLANTAS S. A.	18,89
	CORPECEL Cia. Ltda.	9.076,62
	Blanca Isabel Tolosa	44.264,90
	PEGOMARMI S. A.	6.672,35
	Bienes Raices para la Venta	<u>1.800,00</u>
	<b>ACTIVO FIJO</b>	<b>2.445.999,59</b>
6.-	<b>ACTIVO NO DEPRECIABLE</b>	<b>1.822.492,60</b>
	Construcciones en curso	<u>1.822.492,60</u>
7.-	<b>ACTIVOS DEPRECIABLES</b>	<b>623.506,99</b>
	Costos	656.741,31
	Construcciones y Edificaciones	
	Instalaciones	238.269,41
	Maq. y Equipos	33.000,00
	Muebles y Enseres	<u>385.471,90</u>
8.-	<b>Depreciaciones Acumuladas</b>	<b>33.234,32</b>
	Const. y Edificacio	16.616,79
	Maq. y Equipos	1.100,00
	Muebles y Enseres	<u>15.517,53</u>

*ASM*

*Ing. Alejandro A. Soledispa Matute*

<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.905.845,98</b>	
9.- Exigible a Corto Plazo		<b>1.905.845,98</b>	
Proveedores Nacionales	<b>111.086,15</b>		
FUROIANI Obras y Proy.	95.734,06		
Blanca Isabel Tolosa	<b>15.352,09</b>		
10.- Compañías Relacionadas	<b>1.783.406,86</b>		
BLUEGRAS HOLDINGS	701.620,04		
LA FABRIL S. A.	<b>1.081.786,82</b>		
11.- Cuentas por Pagar	<b>11.352,97</b>		
Retención 1%	8.012,48		
Retención 8%	<b>3.340,49</b>		
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>660.210,02</b>	
12.- Accionistas por Pagar		<b>660.210,02</b>	
Gonzalez Artigas Loor Carlos	<b>660.210,02</b>		
<b>13.- CAPITAL SUSCRITO</b>		<b>260,00</b>	
<b>ACCIONISTAS</b>	<b>CAPITAL SUSCRITO</b>	<b>CAPITAL PAGADO</b>	<b>ACCIONES</b>
Victor Hugo Loayza Icaza	990,00	250	99
Rosa Gilces Pisco	10,00	10	1
<b>TOTALES</b>	<b>1.000,00</b>	<b>260,00</b>	<b>100</b>

**TRANSFERENCIAS DE ACCIONES**

Según Expediente N° 34972 de la Intendencia de Cías de Portoviejo, con fecha 3 de Agosto del Año 2004: Actualización de Capital y Emisión.

<b>ACCIONISTAS</b>	<b>CAPITAL SUSCRITO</b>	<b>CAPITAL PAGADO</b>	<b>ACCIONES</b>
Emen Vera Samaria	10,00	10	1
Gonzalez Artigas Loor Carlos E.	990,00	990	99
<b>TOTALES</b>	<b>1.000,00</b>	<b>1.000,00</b>	<b>100</b>

*Spm.*

*ASM*

*Ing. Alejandro A. Soledispa Matute*

<b>14.- RESULTADOS</b>	<b>-18,10</b>
Perdida del Ejercicio	<u>18,10</u>
<b>15.- INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>36.000,00</b>
Actividades Inmobiliarias	36.000,00
Arriendo de Bienes	<u>36.000,00</u>
<b>EGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>33.234,32</b>
<b>16.- Gastos Administrativos</b>	<b>33.234,32</b>
Depreciaciones	33.234,32
Const. y Edificaciones	16.616,79
Maq. y Equipos	1.100,00
Muebles y Enseres	<u>15.517,53</u>
<b>17.- EGRESOS NO OPERACIONALES</b>	<b>2.783,78</b>
Financieros	2.633,13
Gastos Bancarios	999,95
Intereses	12,10
Sobregiros	<u>1.621,08</u>
<b>Gastos Extraordinarios</b>	<b>80,77</b>
Impuestos Asumidos	<u>80,77</u>
<b>Gastos Diversos</b>	<b>69,88</b>
Multas, Sanciones	<u>69,88</u>

*Spm.*

*ASM*