

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Miembros del Directorio y Socios de
PLAYA, MAR Y SOL INMOBILIARIA INMOPLASOL CÍA. LTDA.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el estado de situación financiera de Playa, Mar y Sol Inmobiliaria INMOPLASOL Cía. Ltda., al 31 de Diciembre del 2011, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseño, la implementación y el mantenimiento de los controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos carezcan de errores importantes causados por fraudes o error; la selección y aplicación de estas políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) utilizadas y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar nuestra opinión.

Opinión

4. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Playa, Mar y Sol Inmobiliaria INMOPLASOL Cía. Ltda., al 31 de Diciembre del 2011, el resultado integral de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

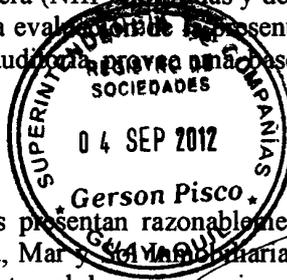
Aurea & Co., CPAs

SC-RNAE-029
Junio 1, 2012

GUAYAQUIL
Av. Nueve de Octubre No. 100 y Malecón
Ed. La Previsora • Piso 23 Of. 05
Telfs.: 2560055 / 2565993 • Fax: 2565433
Casilla: 09-01-11666
e-mail: info@aureacpas.com

AUREA & CO., CPAs
Firma de responsabilidad limitada
miembro de International Ltd.
www.aureacpas.com

QUITO
Av. 10 de Agosto N21-182 y San Gregorio
Edificio Santa Rosa, Piso 5 Ofic. 501
Telfs.: 2549311 / 2544 007 • Fax: 2543 536
Casilla: 17-12-892
e-mail: salvadoraurea@punto.net.ec



Lcdo. Juan Puente V.
Gerente
Registro No. 20.103

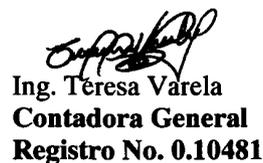
PLAYA, MAR Y SOL INMOBILIARIA INMOPLASOL CÍA. LTDA.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos	4, 14	58,714	62,267
Cuentas por cobrar	5, 14	120,244	120,844
Pagos anticipados	6	<u>259,222</u>	<u>215,506</u>
Total activos corrientes		<u>438,180</u>	<u>398,617</u>
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	7, 14	<u>44,141</u>	<u>44,141</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO:			
Terrenos	8	916,416	62,193
Edificio		5,886,893	5,859,578
Muebles y enseres		24,954	24,954
Equipos de computación y software		<u>2</u>	<u>2</u>
Sub-total		6,828,265	5,946,727
(Menos): Depreciación acumulada		<u>(4,034,616)</u>	<u>(3,760,663)</u>
Total propiedades y equipos, neta		2,793,649	2,186,064
INVERSIONES Y OTROS ACTIVOS, NETO	9, 14	<u>4,849,281</u>	<u>4,737,144</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>8,125,251</u>	<u>7,365,966</u>


Ab. Jimmy Santillan Macay
Apoderado Especial


CPA Zoila Campos
Auditoría Interna


Ing. Teresa Varela
Contadora General
Registro No. 0.10481

Ver notas a los estados financieros

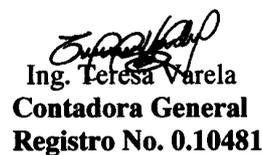
PLAYA, MAR Y SOL INMOBILIARIA INMOPLASOL CÍA. LTDA.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

PASIVO Y PATRIMONIO	<u>NOTAS</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
		(en U.S. dólares)	
PASIVOS			
PASIVO CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	10, 14	282,292	374,652
Gastos Acumulados		<u>951</u>	<u>951</u>
Total pasivos		<u>283,243</u>	<u>375,603</u>
PATRIMONIO:			
	12		
Capital pagado		18,672	18,672
Aportes de accionistas para futura capitalización		5,065,860	4,919,859
Reserva legal		2,267	2,267
Reserva de Capital		253,556	253,556
Reserva por valuación, donaciones y otros		3,628,158	2,746,621
Resultados acumulados		<u>(1,126,505)</u>	<u>(950,612)</u>
Total Patrimonio		<u>7,842,008</u>	<u>6,990,363</u>
TOTAL		<u>8,125,251</u>	<u>7,365,966</u>


Ab. Jimmy Santillan Macay
Aprobado Especial


CPA Zoila Campos
Auditoría Interna


Ing. Teresa Varela
Contadora General
Registro No. 0.10481

Ver notas a los estados financieros

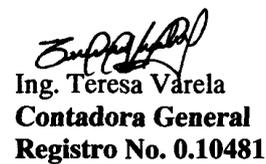
PLAYA, MAR Y SOL INMOBILIARIA INMOPLASOL CÍA. LTDA.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	NOTAS	2011 (en U.S. dólares)	2010
INGRESOS:	14, 15	203,448	188,536
Alquiler de bienes inmuebles		<u>34,400</u>	<u>24,990</u>
Otros			
Total		<u>237,848</u>	<u>213,526</u>
GASTOS:			
Depreciación de propiedades y equipos		273,953	290,157
Amortización de cargos diferidos		33,865	33,411
Impuestos, contribuciones y otros		37,418	26,059
Servicios administrativos		42,653	44,023
Honorarios profesionales		11,340	5,900
Otros		12,948	12,090
Total		<u>412,177</u>	<u>411,640</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO		<u>(174,329)</u>	<u>(198,114)</u>


Ab. Jimmy Santillán Macay
Apoderado Especial


CPA Zoila Campos
Auditoría Interna

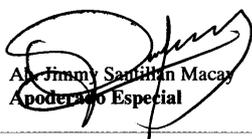

Ing. Teresa Varela
Contadora General
Registro No. 0.10481

Ver notas a los estados financieros

PLAYA, MAR Y SOL INMOBILIARIA INMOPLASOL CÍA. LTDA.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	Capital Pagado	Aportes de socios para futura	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Total
Saldo enero 1, 2010	18,672	4,919,859	2,267	(752,498)	7,188,477
Pérdida del ejercicio				(198,114)	(198,114)
Saldo Diciembre 31, 2010	18,672	4,919,859	2,267	(950,612)	6,990,363
Valuación de Terreno					881,537 ✓
Aumento de Capital		146,001			146,001
Ajuste				(1,564)	(1,564)
Pérdida del ejercicio				(174,329)	(174,329)
Saldo Diciembre 31, 2011	18,672	5,065,860	2,267	(1,126,505)	7,842,008


Ab. Jimmy Santillan Macay
Apoderado Especial


CPA Zoila Campos
Auditoría Interna

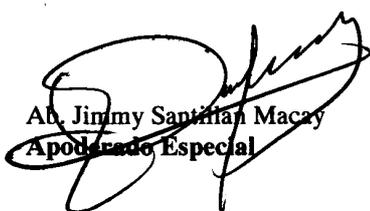

Ing. Teresa Varela
Contadora General
Registro No. 0.10481

Ver notas a los estados financieros

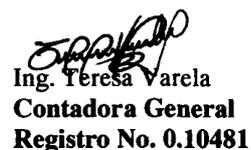
PLAYA, MAR Y SOL INMOBILIARIA INMOPLASOL CÍA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO – METODO DIRECTO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

	Diciembre 31	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(En U.S. dólares)	
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	204,046	203,477
Impuestos, contribuciones y otros gastos	<u>(207,599)</u>	<u>(110,698)</u>
Efectivo neto proveniente en actividades de operación	<u>(3,553)</u>	<u>92,779</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de obligaciones a largo plazo	<u>0</u>	<u>(81,237)</u>
CAJA Y BANCOS:		
Aumento/Disminución neta durante el año	(3,553)	11,542
Comienzo del año	<u>62,267</u>	<u>50,725</u>
FINAL DEL AÑO	<u>58,714</u>	<u>62,267</u>


Ab. Jimmy Santillan Macay
Apoderado Especial


CPA Zoila Campos
Auditoría Interna

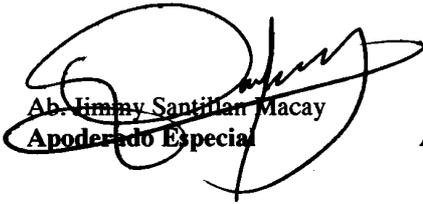

Ing. Yeresa Varela
Contadora General
Registro No. 0.10481

Ver notas a los estados financieros

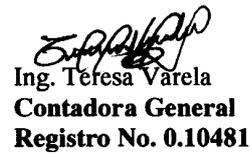
PLAYA, MAR Y SOL INMOBILIARIA INMOPLASOL CÍA. LTDA.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO – METODO INDIRECTO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

	Diciembre 31	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(En U.S. dólares)	
CONCILIACION DE LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdida del ejercicio	(174,329)	(198,114)
Ajustes para conciliar la pérdida del ejercicio con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:		
Provisión de cuentas incobrables	2,748	0
Depreciación de propiedades y equipos	273,953	290,157
Amortización de cargos diferidos	33,865	33,411
Ajustes	1,564	0
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	(2,148)	14,941
Gastos anticipados	(43,717)	0
Impuestos anticipados	0	(48,749)
Cuentas por pagar	(92,215)	14,741
Otros	<u>(3,274)</u>	<u>(13,608)</u>
Efectivo neto proveniente en actividades de operación	<u>(3,553)</u>	<u>92,779</u>


Ab. Jimmy Santillan Macay
Apoderado Especial


CPA Zoila Campos
Auditoría Interna


Ing. Teresa Varela
Contadora General
Registro No. 0.10481

Ver notas a los estados financieros

PLAYA, MAR Y SOL INMOBILIARIA INMOPLASOL CÍA. LTDA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

1. INFORMACION GENERAL

Playa, Mar y Sol Inmobiliaria INMOPLASOL Cía. Ltda., fue constituida en la ciudad de Manta, mediante escritura pública otorgada el 22 de agosto de 1988 e inscrita en el Registro Mercantil el 1 de septiembre de 1988.

Mediante contrato de resciliación de escritura pública celebrada en la ciudad de Manta el 16 de septiembre del 2003, se realizó el aumento de capital en \$16,221 en participaciones iguales, acumulativas y \$2,251 mediante la capitalización de utilidades líquidas producidas en el ejercicio económico del año 2002, quedando un capital suscrito y pagado por \$18,672.

La principal actividad que realiza la compañía es la compra, venta y administración de bienes inmuebles, tanto en territorio nacional como en el extranjero, agencias y representaciones nacionales e internacionales, pudiendo adquirir derechos, contraer obligaciones y celebrar toda clase de actos y/o contratos afines y conexos con su finalidad y permitido por las leyes. Los ingresos por servicios de alquiler de bienes inmuebles de su propiedad, son facturados en un 100% a compañías no relacionadas.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2010 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2010 han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado al 31 de diciembre del 2011.

Los estados financieros de INMOPLASOL Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los cuales fueron emitidos por la Compañía con fechas 15 de mayo del 2011 y 15 de mayo del 2010, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos con las NIIF.

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de INMOPLASOL Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2011, el resultado de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron

basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

2.2. Bases de Preparación

Los estados financieros de INMOPLASOL Cía. Ltda. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2010 y 31 de diciembre del 2011, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Norma Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

2.4. Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. El valor razonable de las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 5.

2.5. Valuación de Inversión en acciones

Se encuentra ajustada al valor patrimonial proporcional de la emisora de las acciones, nota 9.

2.6. Propiedades, planta y equipo

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

2.6.3 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación

Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo. No obstante, parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado por el Grupo. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de reserva de revaluación a utilidades retenidas no pasan por el resultado del período.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo, sobre el impuesto a la renta, si los hubiere, se contabilizarán y revelarán de acuerdo con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*.

2.6.4 Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

2.7. Cargo Diferido

Representa desembolsos efectuados para gastos de adecuación en bienes inmuebles, los cuales están siendo amortizados durante 5 años, nota 9.

2.8. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

La compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.9. Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.9.1 Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo del Grupo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.9.2 Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y el Grupo tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.9.3 Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.10 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.11.1 Ingresos por servicios de alquiler

Los ingresos por servicios de alquiler son reconocidos sobre la base de devengado a lo largo del plazo de los contratos del arrendamiento.

2.11.2 Ingresos por dividendos e ingresos por intereses

El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago.

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial.

2.12 Costos y Gastos

Los gastos se encuentran registrados en base al principio del devengado.

2.13 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.14 Transacciones entre Partes Relacionadas

Las transacciones entre partes relacionadas se realizaron en términos, condiciones y precios establecidos de común acuerdo entre las partes, debido a que la compañía es administrada por una gerencia en común, nota 14.

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, es como sigue:

Año terminado Diciembre 31	Porcentaje de variación
2009	9
2010	4
2011	4

4. CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de caja y bancos está constituido como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U.S. dólares)	
Caja chica	200	200
Bancos, nota 14	<u>58,514</u>	<u>62,067</u>
Total	<u>58,714</u>	<u>62,267</u>

Bancos, representan fondos depositados en cuentas corrientes y de ahorros en un banco local relacionado por \$54,861 y en bancos locales terceros por \$3,653. Estos fondos se encuentran de libre disponibilidad.

5. CUENTAS POR COBRAR, NETO

Al 31 de Diciembre del 2011, cuentas por cobrar está conformado de las siguientes partidas:

	Diciembre 31	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas Incobrables	70, 873	70,873
Deudores Varios	22,051	22,051
Compañías relacionadas	25,725	26,726
Clientes	15,502	12,353
Menos Provisión para cuentas incobrables	<u>(13,907)</u>	<u>(11,159)</u>
Total	<u>120,244</u>	<u>120,844</u>

Compañías relacionadas, no generan interés ni tienen plazo de vencimiento establecido.

6. PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de Diciembre del 2011, pagos anticipados está conformado de las siguientes partidas:

	Diciembre 31	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U.S. dólares)	
Impuesto al valor agregado	23,069	35,152
Anticipo de impuesto a la renta, año 2011	88,315	44,931
Retenciones en la Fte de impuesto a la renta	<u>147,838</u>	<u>135,423</u>
Total	<u>259,222</u>	<u>215,506</u>

Impuesto al valor agregado, representa el crédito tributario a favor de la compañía registrado a Diciembre 31 del 2011.

Retenciones en la fuente de impuesto a la renta, representa impuestos retenidos a la compañía proveniente de años anteriores por \$133,859 y del año 2011 por \$13,979.

7. CUENTA POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2011, cuenta por cobrar a largo plazo representa saldo pendiente por liquidar con la compañía relacionada Inmoctubre Inmobiliaria Nueve de Octubre S. A. que proviene de años anteriores. El saldo de ésta cuenta no genera interés ni tiene plazo de vencimiento establecido, nota 14.

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

El movimiento de propiedades y equipos, neto durante el año 2011, fue el siguiente:

	Diciembre 31	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldo al 1 de enero del 2011	2,186,065	2,476,221
Gastos por depreciación del año	(273,953)	(226,573)
Valuación	881,537	0
Ventas/Bajas	<u>0</u>	<u>(63,584)</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2011	<u>2,793,649</u>	<u>2,186,064</u>

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo neto de propiedades y equipos incluye ajuste neto por avalúos de los bienes inmuebles realizados por peritos profesionales independientes y registrados en septiembre del 2011 por \$881,537.

9. INVERSIONES Y OTROS ACTIVOS, NETO

Al 31 de Diciembre del 2011, Otros activos y Cargos diferidos están conformados por las siguientes partidas:

	Diciembre 31	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U.S. dólares)	
Otros activos:		
Inversión en acciones, nota 14	4,836,966	4,690,964
Cargos diferidos:		
Gastos de adecuación	169,323	169,323
Menos Amortización gastos de adecuación	<u>(157,008)</u>	<u>(123,143)</u>
Sub-total	12,315	46,180
Total	<u>4,849,281</u>	<u>4,737,144</u>

El movimiento anual de cargo diferido, neto de la amortización es como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldo al inicio del año	46,180	65,983
Adiciones	0	3,575
Amortización del año	<u>(33,865)</u>	<u>(23,378)</u>
Saldo al final del año	<u>12,315</u>	<u>46,180</u>

Inversión en acciones, representa las acciones que mantiene la compañía en el Banco DELBANK S. A., cuya participación es el 68.48%.

10. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2011, cuentas por pagar presenta como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U.S. dólares)	
Socio principal, nota 14	219,900	329,900

Depósitos en garantía, nota 15	28,383	23,477
Compañías relacionadas, nota 14:		
Inmoctubre Inmobiliaria Nueve de Octubre S. A.	5,005	5,005
Delgado Travel Delgatrael Cía. Ltda.	3,033	3,033
Grupo Radial Delgado	3,090	3,090
Delgado Courier Cía. Ltda.	2,044	2,044
SEREMSEPRI CÍA. LTDA.	1,825	1,825
Obligaciones Tributarias	13,962	1,954
Otras	<u>5,050</u>	<u>4,324</u>
Total	<u>\$282,292</u>	<u>\$374,652</u>

Socio principal, incluye principalmente \$75,000 correspondiente a transferencia de fondos recibida en diciembre del 2004, y \$161,682 que representan a valores pagados a favor de la inmobiliaria por el mismo socio durante el año 2007 a un contratista local para remodelaciones de las edificaciones en donde funciona el Banco DELBANK S.A. y en la Terraza del edificio Delgado Travel Cía. Ltda., ubicados en la ciudad de Manta, para lo cual se firmaron 4 pagarés a la orden del accionista principal emitidos desde julio 2 del 2007 hasta septiembre 24 del 2007 con vencimientos a 730 días cada pagarés contados a partir de la fecha de su emisión.

Compañías relacionadas, estos saldos por pagar no devengan interés ni tienen plazo de vencimiento establecido.

11. PASIVO A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2011, pasivo a largo plazo representa valores entregados por el socio principal de la inmobiliaria en calidad de préstamo, el mismo que no devenga interés ni tiene plazo de vencimiento establecido.

12. PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Al 31 de Diciembre del 2011, patrimonio de los socios está conformado por las siguientes partidas:

Capital Social - El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de Diciembre del 2011 se encuentra constituido por 18,672 participaciones iguales, acumulativas e indivisibles a un valor de \$ 1.00 cada una.

Aportes de Socios para Futuro Aumento de Capital - Representan aportaciones de los socios que provienen de años anteriores y que a la presente fecha de este reporte se encuentran pendientes de capitalización.

Reserva legal - La Ley General de Instituciones del Sistema Financiero establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad neta para su constitución hasta que represente por lo menos el 50% del capital pagado. El saldo de ésta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

Reserva por Valuación, Donaciones y Otros - Representa el efecto neto de los ajustes correspondiente a los avalúos de los bienes inmuebles de propiedad de la compañía. En septiembre del 2006, la compañía registró en esta cuenta un ajuste neto de \$2,746,621 determinado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Bancos.

En Diciembre del 2011, la compañía registro en esta cuenta un ajuste por avalúo de un terreno y un cerramiento perimetral de \$ 881,537, determinado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Bancos.

Reserva de Capital - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos en esta cuenta. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo y puede ser capitalizado en su totalidad.

Resultados Acumulados – El saldo de esta cuenta está a disposición de todos los socios de la compañía y puede ser utilizado para otros pagos.

13. SITUACIÓN TRIBUTARIA

Al 31 de Diciembre del 2011, las declaraciones están abiertas para la revisión por parte de las autoridades de control, desde el año 2005 hasta la presente fecha, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos.

La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aún cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de la autoridad tributaria. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Inmobiliaria no ha sido fiscalizada desde su constitución.

14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre del 2011, los principales saldos de cuentas y transacciones con partes relacionadas se describen a continuación:

	Diciembre 31	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US dólares)	
ACTIVOS:		
Banco DELBANK S.A., cuentas corriente y de ahorro	<u>54,861</u>	<u>58,407</u>
Cuentas por cobrar:		
Grupo Radial Delgado	22,308	22,868
Delgado Courier Cía. Ltda.	3,000	3,000
Casa de Cambios Delgado S.A.	0	520
Radio Linda S. A.	326	326
Intereses Accionistas	57	0
Héctor Luciana Delgado.	22	0
Banco DELBANK S.A.	<u>12</u>	<u>12</u>
Total	<u>25,725</u>	<u>26,726</u>
Cuentas por Cobrar a Largo Plazo:		
Inmoctubre Inmobiliaria Nueve de Octubre S. A.	<u>44,141</u>	<u>44,141</u>
Otro activo, Inversión en acciones:		
Banco DELBANK S. A.	<u>4,836,966</u>	<u>4,690,964</u>

PASIVOS:

Cuentas por pagar:		
Sr. Héctor Delgado, Socio principal	219,900	329,900
Inmoctubre Inmobiliaria Nueve de Octubre S. A.	5,005	5,005
Grupo Radial Delgado	3,090	3,090
Delgado Travel Delgatavel Cía. Ltda.	3,033	3,033
Delgado Courier Cía. Ltda.	2,044	2,044
SEREMSEPRI CÍA. LTDA.	<u>1,825</u>	<u>1,825</u>
Total	<u>234,897</u>	<u>344,897</u>

INGRESOS:

Servicios por alquiler de bienes inmuebles	<u>32,700</u>	<u>50,400</u>
--	---------------	---------------

Las transacciones arriba indicadas fueron determinadas de común acuerdo entre las partes.

15. COMPROMISOS

La Compañía mantiene principalmente contratos de arrendamiento de bienes inmuebles suscritos con personas naturales y/o jurídicas durante los años 2007 y 2008 y vigentes por un año plazo contados a partir de la fecha de suscripción de los referidos contratos por alquiler de oficinas ubicadas en el edificio situado en la Av. Segunda entre calle doce y trece en la ciudad de Manta.

La Inmobiliaria recibió de los arrendatarios \$28,383 por concepto de garantías en efectivo que comprenden dos meses de arriendos y que responderán de los perjuicios por incumplimiento de las obligaciones contractuales y de los daños originados en el inmueble, la misma que será devuelta a la terminación del mismo convenio, siempre que se entreguen los locales arrendados en las mismas condiciones que lo recibieron los arrendatarios.

Durante el año 2011, la inmobiliaria registró en resultados \$203,448 por concepto de servicios de alquiler de bienes inmuebles a compañías relacionadas y terceros.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de enero del 2011 y la fecha del presente informe, no se produjeron eventos que en opinión de la gerencia de la Inmobiliaria pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.