



INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

COMPañIA
**SOCIEDAD INMOBILIARIA E
INDUSTRIAL COMPañIA ANONIMA
DE COMERCIO "S.I.C.A.C.O"**

**EJERCICIO ECONOMICO CORTADO AL
31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

Octubre de 2011

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A los miembros de la Junta General de Accionistas de

**SOCIEDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL CIA. ANONIMA DE COMERCIO
"S.I.C.A.C.O."**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de "S.I.C.A.C.O." al 31 de diciembre de 2010, relativos al Balance General, Estado de Resultados, Cambios en el Patrimonio y Flujo de Efectivo. Los estados financieros son responsabilidad de la administración de "S.I.C.A.C.O.", nuestra responsabilidad es expresar una opinión de dichos estados financieros basados en los resultados de nuestra auditoría.

La auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas 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. La auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soportan las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros. La auditoría requiere además la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para emitir una opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros que se mencionan en el párrafo 1, presentan razonablemente la situación financiera de "S.I.C.A.C.O." en todos los aspectos importantes, al 31 de diciembre de 2010, de conformidad con Normas Contables y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en la República del Ecuador.

Guayaquil, octubre 28 de 2011

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eco. Sabel Gutiérrez de Vásquez', is written over a horizontal line.

Eco. Sabel Gutiérrez de Vásquez
NGV ASERIAS Y NEGOCIOS S.A.
Registro No. SC-RNAE-2-728

BALANCE GENERAL

ACTIVOS

VALORES EN DOLARES AMERICANOS

RUBROS	31-dic-10	%	31-dic-09	Notas
	Valores		Valores	
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE	2.141.054,70	97%	2.316.338,54	
Caja y Bancos	119,22		908,53	3
Cuentas por Cobrar-Varios	297.748,52		233.180,42	4
Impuestos Anticipados	12.964,96			
Inventario de Terrenos y Mejoras	1.830.222,00		2.082.249,59	5
ACTIVO FJO	77.182,36	3%	21.500,47	6
Edificios e Instalaciones	22.632,07		22.632,07	
Vehiculo	61.978,35		-	
(-) Depreciación Acumulada	-7.428,06		-1.131,60	
TOTAL DEL ACTIVO	2.218.237,06	100%	2.337.839,01	

Las notas explicativas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros

PASIVOS Y PATRIMONIO

VALORES EN DOLARES AMERICANOS

RUBROS	31-dic-10	%	31-dic-09
	Valores		Valores
<u>PASIVO</u>			
<u>PASIVO CORRIENTE</u>	323.609,92	15%	336.220,95
Cuentas por Pagar-Varios	320.587,07		336.220,95
Impuestos por pagar	3.022,85		
<u>TOTAL DEL PASIVO</u>	323.609,92		336.220,95
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital Social	5.200,00		5.200,00
Aporte para Aumento de Capital	5.218,15		5.218,15
Reserva de Capital	1.875.140,45		1.985.818,57
Resultados acumulados			-
Utilidad del Ejercicio	9.068,54		5.381,34
<u>TOTAL DEL PATRIMONIO</u>	1.894.627,14	85%	2.001.618,06
<u>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</u>	2.218.237,06	100%	2.337.839,01

ESTADO DE RESULTADOS

VALORES EN DOLARES AMERICANOS

RUBROS	31-dic-10		31-dic-09	NOTA
	Valores	%	Valores	
INGRESOS NETOS	101.857,50	100%	50.000,00	9
VENTA DE TERRENOS	101.857,50			
OTROS INGRESOS			50.000,00	
COSTO DE VENTAS	31.268,70	31%	-	
UTILIDAD BRUTA VENTAS	70.588,80		50.000,00	10
GROS GENERALES	58.497,41	57%	42.824,88	
Gros de Adm. y de Ventas	58.345,93		42.642,32	
Gros. Financieros	151,48		182,56	
UTILIDAD OPERACIONAL	12.091,39		7.175,12	
UTILIDAD ANTES 15%+ 25% IR	12.091,39	12%	7.175,12	
Partic. Trabaj.				
Impto. Renta	3.022,85		1.793,78	
UTILIDAD EJERCICIO	9.068,54	100%	5.381,34	

Las notas explicativas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

VALORES EN DOLARES AMERICANOS

	Capital Suscrito	Aportes Futuras Capitalizaciones	Reservas de Capital	Utilidad o Pérdida Ejercicios anteriores	Utilidad Ejercicio Actual	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2009	5.200,00	5.218,15	1.985.818,57	-	5.381,34	2.001.618,06
Saldos al 31 de diciembre de 2009	5.200,00	5.218,15	1.985.818,57	-	5.381,34	2.001.618,06
Reservas de Capital			- 110.678,12			- 110.678,12
Utilidad ejercicio 2009					- 5.381,34	- 5.381,34
Utilidad ejercicio 2010					9.068,54	9.068,54
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010	5.200,00	5.218,15	1.875.140,45	-	9.068,54	1.894.627,14

Las notas explicativas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

VALORES EN DOLARES AMERICANOS

Fujo de efectivo de actividades productivas:		
Utilidad neta después de impuestos	9.068,54	
Depreciaciones	6.296,46	
Reservas de Capital	- 110.678,12	
Aumento de cuentas por cobrar	-77.533,06	
Disminución de cuentas por pagar	- 12.611,03	
Disminución de Inventario	252.027,59	
Efectivo proveniente de actividades operativas		66.570,38
Fujo de efectivo de actividades de inversión:		
Aumento de Activos Fijos	- 61.978,35	
Efectivo proveniente de actividades de inversión		- 61.978,35
Fujo de Efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aumento de las cuentas por pagar a largo plazo		
Cambios en el Patrimonio de los Accionistas		
Dividendos pagados	- 5.381,34	
Efectivo Neto proveniente de actividades de financiamiento		- 5.381,34
AUMENTO (DISMINUCION) NETO DEL EFECTIVO		-789,31
Efectivo y sus equivalentes al inicio del período		908,53
Efectivo y sus equivalentes al final del período		119,22

Las notas explicativas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 1. IDENTIFICACION DE LA ENTIDAD

La Compañía SOCIEDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL CIA. ANONIMA DE COMERCIO "S.I.C.A.C.O" fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 21 de agosto de 1961 mediante Escritura Pública e inscrita en el Registro Mercantil en la misma fecha.

Posteriormente se llevan a cabo sucesivos aumentos de capital, en mayo 7 de 1965 (inscrito en Registro Mercantil el 14.05.1965), en enero 7 de 1983 (inscrito en Registro Mercantil el 07.01.1983) y finalmente el del 19 de noviembre del 2.001 (inscrito en Registro Mercantil el 05.12.2001), para dejar el Capital de la empresa en US\$ 5.200,00. En esta fecha se lleva a cabo también la conversión del capital de sucres a dólares y la reforma de estatutos de la empresa.

Considerando que la Compañía tenía una duración de 50 años a partir de la fecha de inscripción de la escritura Pública, con la debida antelación se solicitó una extensión del plazo social de la empresa ante la Superintendencia de Compañías, cuya aprobación se está en espera.

Las actividades que realiza la compañía están relacionadas con la venta de bienes inmuebles, todo lo cual está regido por la Ley de Compañías, Código Civil, Código de Comercio y los Estatutos.

Nota 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Preparación de Estados Financieros

Los Estados Financieros han sido preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de Compañías y están basados en el costo histórico. Las cifras presentadas por la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda que fue adoptada por la República del Ecuador en el año 2000.

b) Plan de Cuentas

La Compañía utiliza un plan de cuentas ceñido a sus necesidades pero basado en el establecido por la Superintendencia de Compañías.

c) Propiedad, Planta y Equipo

Se presentan al costo histórico, según corresponda, menos la depreciación acumulada. Los valores de las propiedades plantas y equipos 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 a los resultados del año. Las depreciaciones se registran con cargo a los gastos operacionales del año utilizando las tasas estimadas y estipuladas en la Ley de Régimen Tributario Interno. El método utilizado es el de línea recta, los porcentajes que se aplican son los siguientes:

Edificios	5%
Muebles y Enseres	10%

d) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de la empresa corresponden a la venta de terrenos de la empresa u otros relacionados con esa actividad.

Nota 3. CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2010, se quedaron en depósitos en cuenta corriente del Banco Internacional la cantidad de US\$ 119,22.

Nota 4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2010 esta cartera quedó de la siguiente manera:

Vastencorp S.A.	US\$	66,717.33
DEASA	US\$	48,996.31
GELEFRENT S.A.	US\$	28,500.00
Otros relacionados	US\$	95,203.65
Otras cuentas por pagar	US\$	58,331.18
TOTAL DE CUENTAS POR COBRAR	US\$	297,748.47

Nota 5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2010 el inventario de terrenos más mejoras territoriales quedó en US\$ 1'830,222.00.

Nota 6. ACTIVOS FIJOS:

Se detalla el saldo y rubros registrados al cierre del periodo 2010:

	Edificios	Vehículos	TOTAL AL COSTO	Depreciación acumulada	TOTAL NETO
Saldo al 31 de diciembre de 2009	22.632,07	0,00	22.632,07	-1.131,60	21.500,47
Adiciones		61.978,35	61.978,35		61.978,35
Depreciación del año 2010				-6.296,46	-6.296,46
Saldo al 31 de diciembre de 2010	22.632,07	61.978,35	84.610,42	-7.428,06	77.182,36

Nota 7. CUENTAS POR PAGAR- VARIOS:

A diciembre de 2010 este rubro el detalle se muestra a continuación:

Municipio del Cantón Durán	US\$ 236,086.72
Servicios de Rentas Internas	US\$ 16,012.45
Superintendencia de Compañías	US\$ 3,825.74
Exportaciones, Importaciones y Representaciones	
Manuel Macero	US\$ 30,000.00
INTERCAFE S.A.	US\$ 15,000.00
Varios	US\$ 15,000.00
Febres Cordero CIA de Comercio	US\$ 2,943.44
Otras cuentas por pagar	US\$ 4,741.57

TOTAL CUENTAS POR PAGAR

US\$323,609.92

Nota 8. PATRIMONIO:

El capital social al 31 de diciembre de 2010 queda conformado de la siguiente manera:

Capital Social	US\$	5,200.00
Aporte para futuras capitalizaciones	US\$	5,218.15
Reserva Legal	US\$	1'875,140.45
Utilidad del Ejercicio	US\$	9,068,54
TOTAL DEL PATRIMONIO	US\$	1'894,627.14

Nota 9. INGRESOS:

Al cierre del periodo 2010 se obtuvieron ingresos por **US\$ 101,857.50** provenientes de la venta de terrenos a las siguientes compañías:

FRUDONMAR S.A. MZ. C-22 Solar 2	US\$	11,857.50
FEVALRI S.A. MZ. D-1 Solar 5 Y 6	US\$	60,000.00
Sra. Narcisa Alcívar MZ D-1 Solar 7	US\$	30,000.00

El costo asociado a la venta de terrenos en el año en análisis fue de **US\$ 31,268.70**.

Nota 10. GASTOS

Los gastos más significativos en el periodo cortado al 31 de diciembre de 2010 se dieron en los siguientes rubros:

Impuestos Municipales SICACO	US\$	36,614.34
Depreciaciones	US\$	6,296.46
Comisiones	US\$	5,136.60
Registrador de la propiedad de Duran	US\$	5,000.00
Mantenimiento y reparaciones	US\$	2,664.87
Arriendo de oficina	US\$	2,059.76
Otros Gastos	US\$	725.38
TOTAL DE GASTOS	US\$	58,497.41

Nota 11. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2010 y la fecha de emisión de este informe (octubre de 2011) no se produjeron cambios que en opinión de la administración de la Compañía, pudiera tener un efecto significativo sobre dichos Estados Financieros que no se haya revelado en los mismos.