



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 2011

Septiembre de 2012

**SOCIEDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL CIA. ANONIMA DE
COMERCIO "S.I.C.A.C.O."**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

INDICE	Pág. No.
Informe de los Auditores Independientes	2
Balances Generales	4
Estados de Resultado	6
Estado de Situación Patrimonial	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9

ABREVIATURAS UTILIZADAS

- US\$ - Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A.)
- NEC - Normas Ecuatorianas de Contabilidad
- NIC - Normas Internacionales de Contabilidad
- NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera

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."**

Informe sobre los Estados Financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de SOCIEDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL CIA. ANONIMA DE COMERCIO "S.I.C.A.C.O.", al 31 de diciembre de 2011, relativos al Balance General, Estado de Resultados, Cambios en el Patrimonio y Flujo de Efectivo. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de SOCIEDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL CIA. ANONIMA DE COMERCIO "S.I.C.A.C.O.", nuestra responsabilidad es expresar una opinión de dichos estados financieros basados en los resultados de nuestra auditoría.

Informe sobre los Estados Financieros

2. La gerencia de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de Estados Financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo a las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los Estados Financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. La auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencias de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentados en los Estados Financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los Estados Financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error.

Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros.

5. En nuestra opinión, los Estados Financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de SOCIEDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL CIA. ANONIMA DE COMERCIO "S.I.C.A.C.O." al 31 de diciembre de 2011, el Resultados de sus Operaciones, el Cambio en su Patrimonio y su Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Contables y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en la República del Ecuador.

Guayaquil, septiembre 20 de 2012



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

BALANCE GENERAL**ACTIVOS****VALORES EN DOLARES AMERICANOS**

RUBROS	31-dic-11	%	31-dic-10	Notas
	Valores		Valores	
<u>ACTIVO</u>				
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>	2.691.713	98	2.141.055	
Caja y Bancos	27.481		119	3
Inversiones	123.241			4
Cuentas por Cobrar	1.057.101		297.749	5
Impuestos Anticipados	25.424		12.965	6
Inventario de Terrenos y Mejoras	1.458.466		1.830.222	
<u>ACTIVO FIJO</u>	63.655	2	77.182	7
Edificios e Instalaciones	22.632		22.632	
Vehiculo	61.978		61.978	
(-) Depreciación Acumulada	- 20.955		-7.428	
<u>OTROS ACTIVOS</u>	-		0	
Otros Activos Diferidos				
TOTAL DEL ACTIVO	2.755.368	100	2.218.237	

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

PASIVOS Y PATRIMONIO
VALORES EN DOLARES AMERICANOS

RUBROS	31-dic-11	%	31-dic-10	Notas
	Valores		Valores	
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE	548.441	20	323.610	8
Cuentas por Pagar	426.705		320.587	
Impuestos por pagar	121.736		3.023	
TOTAL DEL PASIVO	548.441	20	323.610	
PATRIMONIO				
Capital Social	5.200		5.200	
Aporte para Aumento de Capital	5.218		5.218	
Reserva de Capital	1.908.675		1.875.140	
Resultados acumulados				
Utilidad del Ejercicio	287.834		9.069	
TOTAL DEL PATRIMONIO	2.206.927	80	1.889.427	9
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	2.755.368	100	2.218.237	

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

ESTADO DE RESULTADOS
VALORES EN DOLARES AMERICANOS

RUBROS	31-dic-11		31-dic-10	NOTA
	Valores	%	Valores	
<u>INGRESOS NETOS</u>	1.201.475	100	101.858	10
VENTA DE TERRENOS	1.199.832		101.858	
OTROS INGRESOS	1.643			
<u>COSTO DE VENTAS</u>	370.574	31	31.269	
UTILIDAD BRUTA VENTAS	830.901		70.589	
GTOS GENERALES	422.530	35	58.497	11
Gtos de Adm.y de Ventas	422.375		58.346	
Gtos. Financieros	155		151	
UTILIDAD OPERACIONAL	408.371		12.091	
UTILIDAD ANTES DE I.R.	408.371	34	12.091	
Impto. Renta	120.537		3.023	
UTILIDAD EJERCICIO	287.834	24	9.069	

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	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2010	5.200	5.218	1.875.140	-	9.069	1.894.627
Saldos al 31 de diciembre de 2010	5.200	5.218	1.875.140	-	9.069	1.894.627
Reservas de Capital			33.535			33.535
Utilidad ejercicio 2010				9.069	-	-
Utilidad ejercicio 2011				-	287.834	287.834
Pago de dividendos				9.069	-	9.069
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011	5.200	5.218	1.908.675	-	287.834	2.206.927

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

VALORES EN DOLARES AMERICANOS

Flujo de efectivo de actividades productivas:		
Utilidad neta después de impuestos	287.834	
Depreciaciones	13.527	
Reservas de Capital	33.535	
Aumento de cuentas por cobrar	-759.352	
Disminución de Impuestos Anticipados	-12.460	
Disminución de Inventario de Terrenos y Mejoras	371.756	
Aumento Anticipo de clientes	106.118	
Aumento de Impuestos por pagar	118.713	
Efectivo proveniente de actividades operativas		159.672
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Aumento de Inversiones	-123.241	
Aumento de Activos Fijos	0	
Efectivo proveniente de actividades de inversión		-123.241
Flujo 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	-9.069	
Efectivo Neto proveniente de actividades de financiamiento		-9.069
AUMENTO (DISMINUCION) NETO DEL EFECTIVO		27.362
Efectivo y sus equivalentes al inicio del período		119
Efectivo y sus equivalentes al final del período		27.481

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 2011, se mantenían en cuenta corriente del Banco Internacional un saldo contable de US\$ 27.481 debidamente establecido en la conciliación pertinente.

Nota 4. INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2011 mantenían Certificados de Depósitos a Plazo por un valor nominal de US\$121.670 e intereses devengados de US\$1.571.

Nota 5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2011 esta cartera quedó de la siguiente manera:

VASTENCORP	US\$	68.561
DEASA	US\$	85.779
GELEFRENT	US\$	28.762
Agustín Febres Cordero	US\$	821.455
Cuentas por cobrar relacionadas	US\$	52.544
TOTAL DE CUENTAS POR COBRAR	US\$	1.057.101

Nota 6. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2011 conforman este rubro:

Retenciones por anticipo de impuesto a la renta	US\$	33
Anticipo de impuesto a la renta	US\$	12.564
Otros anticipos	US\$	12.827
TOTAL IMPUESTOS ANTICIPADOS	US\$	24.424

Nota 7. ACTIVOS FIJOS

Se detalla el saldo y rubros registrados al cierre del periodo 2011:

Expresado en Dólares Americanos

	Edificios	Vehículos	TOTAL AL COSTO	Depreciación acumulada	TOTAL NETO
Saldo al 31 de diciembre de 2010	22.632	61.978	84.610	-7.428	77.182
Adiciones			0		0
Depreciación del año 2011				-13.527	-13.527
Saldo al 31 de diciembre de 2011	22.632	61.978	84.610	-20.955	63.655

Nota 8. CUENTAS POR PAGAR

A diciembre de 2011 este rubro el detalle se muestra a continuación:

Anticipo de clientes	US\$	243.316
Municipio del Cantón Durán	US\$	164.111
Accionistas por pagar	US\$	9.069
Febres Cordero CIA de Comercio	US\$	4.914
Otras cuentas por pagar	US\$	5.295
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	US\$	426.705

Nota 9. PATRIMONIO

El capital social al 31 de diciembre de 2011 queda conformado de la siguiente manera:

Capital Social	US\$	5.200
Aporte para futuras capitalizaciones	US\$	5.218
Reserva Legal	US\$	1'908.675
Utilidad del Ejercicio	US\$	287.834
TOTAL DEL PATRIMONIO	US\$	2'206.927

Nota 10. INGRESOS

Al cierre del periodo 2011 se obtuvieron ingresos por US\$ 1'201.475 provenientes en un 99,86% de la venta de terrenos y la diferencia por intereses ganados de las inversiones realizadas.

El costo asociado a la venta de terrenos en el año 2011 fue de US\$ 830.901.

Nota 11. GASTOS

Los gastos más significativos en el periodo cortado al 31 de diciembre de 2011 se dieron en los siguientes rubros:

Mantenimiento y reparaciones	US\$	200.383
Impuestos municipales	US\$	97.936
Gastos no deducibles tributariamente	US\$	48.292
Comisiones	US\$	18.500

Honorarios profesionales	US\$	17.482
Depreciaciones	US\$	13.527
Impuestos, contribuciones y multas	US\$	5.153
Arriendo	US\$	2.070
Seguros	US\$	1.291
Servicios básicos	US\$	1.131
Transporte	US\$	279
Gastos varios	US\$	16.331
TOTAL DE GASTOS	US\$	422.375

Nota 12. IMPLEMENTACION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2011, la compañía ha realizado los diferentes procesos para cumplir con los requerimientos solicitados por la Superintendencia de Compañías. Los resultados relacionados con ajustes monetarios provenientes de la conversión de estados financieros NEC a NIIF, serán registrados en la contabilidad al 1 de enero de 2012.

Nota 13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de emisión de este informe (septiembre de 2012) no se produjeron cambios que en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos Estados Financieros que no se haya revelado en los mismos.