

**ESTADOS FINANCIEROS**

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

**Año Terminado al 31 de Diciembre del 2008 - 2007  
Con el Informe de los Auditores Independientes**



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

**ÍNDICE**

CONTENIDO	PÁGINA No
Informe de los Auditores Independientes	3-4
Estados Financieros 2008 - 2007	
Balance General Activos	5
Balance General Pasivos y Patrimonio	6
Estado de Pérdidas y Ganancias	7
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	8
Estado de Cambios en la Posición Financiera	9
Estado de Flujo de Efectivo	10
Notas a los Estados Financieros	11-15



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A los Accionistas de**

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

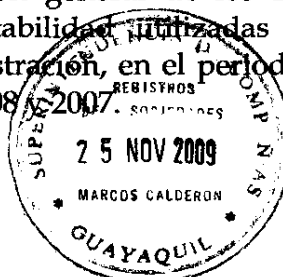
**Ciudad.-**

Hemos Auditado los Balances Generales adjuntos de **SOCIEDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL C.A. DE COMERCIO S.I.C.A.C.O** al 31 de Diciembre del 2008 y 2007, los Estados de Pérdidas y Ganancias, Estados de Flujo de Efectivo, Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas y por consiguiente los cambios en la situación financiera por los períodos comprendidos entre el 1 de Enero hasta el 31 de Diciembre del 2008 y 2007.

Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la administración de la Compañía siendo responsabilidad de los auditores, expresar una opinión sobre dichos estados financieros, basados en un examen de auditoría.

Esta revisión de auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Ecuatoriana de Contabilidad y las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en el Ecuador hasta el año 2008, Estas normas requieren que la auditoría sea previamente planificada y luego realizada, para obtener una certeza razonable de si los Estados Financieros, no contienen errores que se consideren importantes. Una auditoría debe incluir los siguientes aspectos:

- Un examen a partir de pruebas selectivas, de la evidencia que soportan las cifras y revelaciones presentadas en los Estados Financieros.
- Una evaluación de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la administración y;
- Una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros, requiere de las normas de contabilidad utilizadas y las estimaciones importantes hechas por la administración, en el período comprendido el 1 de enero al 31 de Diciembre del 2008 y 2007.



# AUDITASA S. A.

AUDITORES TÉCNICOS ASOCIADOS S. A. (AUDITASA)  
AUDITORIA, ADMINISTRACIÓN, CONTABILIDAD, FINANZAS, PROYECTOS

Por lo anteriormente expuesto, consideramos que la auditoría efectuada y contratada extemporáneamente proporciona una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión a excepción de la no provisión de la Depreciación de los Edificios y los Muebles en el ejercicio examinado los Estados Financieros arriba indicados, presentan razonablemente la situación financiera de la empresa **SOCIEDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL C.A. DE COMERCIO S.I.C.A.C.O**

Los resultados de sus operaciones y los Cambios en su Posición Financiera por el período comprendido en esa fecha, de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, y en concordancia con las Normas y prácticas Contables establecidas en el Ecuador.

Tal como se expresa en las Notas y Anexos, en los Estados Financieros que se adjuntan al presente

Guayaquil, 23 de Noviembre del 2009

AUDITASA S.A.

*Auditasa*

SC-RNAE No 2-319

**AUDITASA**  
AUDITORES TÉCNICOS ASOCIADOS S. A.  
*Katty Montenegro*  
CPA. Katty Montenegro Quezada  
GERENTE GENERAL

CPA. KATTY MONTENEGRO Q.  
GERENTE GENERAL

**SOCIEDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL C.A. DE COMERCIO**  
**S.I.C.A.C.O**  
**BALANCE GENERAL ACTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007**  
**(Expresado en Dólares)**

<b>ACTIVO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>CORRIENTE</b>			
BANCOS	3	221.08	1,574.43
CUENTAS POR COBRAR	4	222,283.26	233,769.08
IMPUESTOS ANTICIPADOS	5	310.00	0.00
INVENTARIOS	6	2,082,249.59	1,861,490.70
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2,305,063.93</b>	<b>2,096,834.21</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>	7		
INMUEBLES		22,632.07	22,632.07
MUEBLES Y ENSERES		4,392.21	4,392.21
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA		4,392.21	4,039.86
<b>TOTAL DEL ACTIVO FIJO</b>		<b>22,632.07</b>	<b>22,984.42</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>2,327,696.00</b>	<b>2,119,818.63</b>

Las Notas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros

**SOCIEDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL C.A. DE COMERCIO  
S.I.C.A.C.O  
BALANCE GENERAL PASIVO Y PATRIMONIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007  
(Expresado en Dólares)**

<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
CUENTAS POR PAGAR	8	333,551.12	143,451.21
<b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>333,551.12</b>	<b>143,451.21</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
CAPITAL SOCIAL	9	5,200.00	5,200.00
APORTE FUTURO AUMENTO CAPITAL		5,218.15	5,218.15
RESERVA DE CAPITAL		1,980,489.52	1,964,089.52
UTILIDAD PTE DEL EJERCICIO		3,237.21	1,859.75
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>		<b>1,994,144.88</b>	<b>1,976,367.42</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>2,327,696.00</b>	<b>2,119,818.63</b>

Las Notas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros



**SOCIEDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL C.A. DE COMERCIO  
S.I.C.A.C.O  
ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007  
(Expresado en Dólares)**

<b>INGRESOS</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
VENTAS DE TERRENOS	130,000.00	12,699.20
(-) COSTO DE VENTAS	<u>-113,000.00</u>	<u>-5,714.64</u>
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>	<b>17,000.00</b>	<b>6,984.56</b>
(-) GASTOS GENERALES	<u>-11,922.02</u>	<u>-4,067.30</u>
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>5,077.98</b>	<b>2,917.26</b>
(-) 15% REPARTO PARA TRABAJADORES	761.70	437.59
(-) 25% IMPUESTO A LA RENTA CIA.	<u>1,079.07</u>	<u>619.92</u>
<b>UTILIDAD LIQUIDA A DISP. ACCIONISTAS</b>	<u><u>3,237.21</u></u>	<u><u>1,859.75</u></u>

Las Notas son parte integrante de los Estados Financieros

**SOCIEDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL C.A. DE COMERCIO  
S.I.C.A.C.O  
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007  
(Expresado en Dólares)**

	CAPITAL SOCIAL	APORTE AUM. CAP.	RESERVA DE CAPITAL	UTILIDAD DEPRESENTE DEL EJERCICIO	TOTALES
<b>SALDO AL 31 - Dic - 06</b>	5,200.00	5,218.15	796,667.04	6,299.40	813,384.59
AJUSTE UTIL. EJERCICIO ANT.	0.00	0.00	0.00	-6,299.40	-6,299.40
INCREMENTO RES. CAP.	0.00	0.00	1,167,422.48	0.00	1,167,422.48
UTILIDAD PTE. EJERCICIO	0.00	0.00	0.00	1,859.75	1,859.75
<b>SALDO AL 31 - Dic - 07</b>	<b>5,200.00</b>	<b>5,218.15</b>	<b>1,964,089.52</b>	<b>1,859.75</b>	<b>1,976,367.42</b>
RESERVA DE CAPITAL	0.00	0.00	16,400.00	0.00	16,400.00
AJUSTES RESULTADOS ANT.	0.00	0.00	0.00	1,859.75	1,859.75
RESULTADO PTE. EJERCICIO	0.00	0.00	0.00	3,237.21	3,237.21
<b>SALDO AL 31 - Dic - 08</b>	<b>5,200.00</b>	<b>5,218.15</b>	<b>1,980,489.52</b>	<b>6,956.71</b>	<b>1,997,864.38</b>

Las Notas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros



**SOCIEDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL C.A. DE COMERCIO  
S.I.C.A.C.O****ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007****(Expresado en Dólares)****CAPITAL DE TRABAJO PROVENIENTE  
DE OPERACIONES**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Resultado del Ejercicio	3,237.21	1,859.75
Más Cargos a Resultados del año que no requieren desembolsos de fondos:		
Depreciación Neta	352.35	0.00
Amortizaciones	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

**TOTAL DEL CAPITAL PROVENIENTE  
DE OPERACIONES**

	<b>3,589.56</b>	<b>1,859.75</b>
Variación de Inventarios	220,758.89	1,161,707.84
Desembolsos por Obligaciones	<u>-206,218.64</u>	<u>-584.76</u>
<b>Aumento en el Capital de Trabajo</b>	<b>18,129.81</b>	<b>1,162,982.83</b>

**Resumen de Cambios en el Capital  
de Trabajo Aumento(Disminución)**

Efectivo en Caja y Bancos	-1,353.35	-39,915.78
Cuentas por Cobrar	-11,485.82	13,303.20
Inventarios	220,758.89	1,161,707.84
Impuestos Anticipados	310.00	0.00
Cuentas por Pagar	<u>-190,099.91</u>	<u>27,887.57</u>
<b>Aumento en el Capital de Trabajo</b>	<b>18,129.81</b>	<b>1,162,982.83</b>

**SALDO AL INICIO DEL AÑO****1,953,383.00****790,400.17****SALDO AL FIN DE AÑO****1,971,512.81****1,953,383.00**

**SOCIEDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL C.A. DE COMERCIO  
S.I.C.A.C.O  
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007  
(Expresado en Dólares)**

<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Utilidad Neta	3,237.21	1,859.75
- Pagado a Proveedores	-35,229.56	-27,887.57
- Pagos por Adquisiciones de Activos	70,106.77	1,161,707.84
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>38,114.42</b>	<b>1,135,680.02</b>
Desembolsos por Obligaciones	190,099.91	39,915.78
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>228,214.33</b>	<b>1,175,595.80</b>
Variación Neta del Efectivo	1,353.35	39,915.78
<b>SALDO AL INICIO DEL AÑO</b>	<b>1,574.43</b>	<b>41,490.21</b>
<b>SALDO AL FIN DEL AÑO</b>	<b>221.08</b>	<b>1,574.43</b>

Las Notas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros

**SOCIEDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL C.A. DE COMERCIO  
S.I.C.A.C.O  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007  
(Expresado en Dólares)**

**1.- CONSTITUCIÓN Y OBJETIVOS DE LA COMPAÑÍA**

La Compañía **SOCIEDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL C.A. DE COMERCIO S.I.C.A.C.O.**, se constituyo en la ciudad de Guayaquil el 21 de Agosto de 1961 sus objetivos serán: el dedicarse al fomento y producción de toda clase de productos agrícolas, a la compra, venta, importación y exportación de los mismos, a la compra, venta corretaje, etc., de bienes raíces, a la realización, contratación, etc. de contratos de construcción.

**2.- RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se resumen los principios y /o prácticas contables mas importantes seguidas por la Compañía en la preparación de sus Estados Financieros, conforme a los Principios de Contabilidad y Normas de Auditoria Generalmente Aceptadas en el Ecuador.

**PROPIEDADES Y EQUIPOS**

Los Activos Fijos están valuados a costos de adquisición más la corrección monetaria, según la Norma de Contabilidad No. 17

Las ganancias o pérdidas por retiros o ventas de activos y las reparaciones y mantenimiento se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen. Las mejoras y renovaciones importantes son capitalizadas y los Activos reemplazados se dan de baja en libros.

La depreciación de los Activos es calculada sobre valores originales más las revalorizaciones efectuadas, en base al método de línea recta y en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, que oscilan entre diez y veinte años.

	<u>AÑOS</u>	<u>%</u>
BIENES INMUEBLES	20	5
MUEBLES Y ENSERES	10	10

## **INVENTARIOS**

Los Inventarios están compuestos por terrenos para la venta, estos se encuentran ubicados en el Cantón Duran Km. 6.5 Duran Boliche, su valor se establece de acuerdo a su ubicación dentro del área variando sus precios según donde se encuentren.

## **PARTICIPACION A LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES**

En vista de que al cierre del ejercicio de los años 2008 y 2007 los resultados fueron: Para 2007 USD\$ 2.917,26, correspondiendo a los trabajadores el 15% USD\$ 437,59 y para el año 2008 se obtiene USD\$ 5.077,98, correspondiendo a los trabajadores el 15% USD\$ 761,70.

## **PARTICIPACION DEL IMPUESTO A LA RENTA POR EL SRI**

La utilidad del presente ejercicio una vez segregado el % de Utilidades para los Trabajadores corresponde al 25% sobre USD\$ 2.479,67 dando un valor de USD\$ 619.92 para el SRI del presente periodo y para 2008.

## **3.- BANCOS**

Estas cuentas se presentan al cierre de los ejercicios de los años 2008 y 2007 de la siguiente forma:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
BANCO INTERNACIONAL	<u>221.08</u>	<u>1,574.43</u>
<b>TOTAL DE BANCOS</b>	<b><u>221.08</u></b>	<b><u>1,574.43</u></b>

**4.- CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007 se presento de la siguiente manera:

<b>ACCIONISTAS</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
SR. AGUSTIN FEBRES CORDERO	79,359.06	83,370.67
SRA. ZULEMA SAADI DE NEBOT	80,524.20	87,998.41
<b>TOTAL DE CTAS. POR COBRAR</b>	<b>159,883.26</b>	<b>171,369.08</b>
<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>		
VASTENCORP S.A.	62,400.00	62,400.00
<b>TOTAL DE CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>222,283.26</b>	<b>233,769.08</b>

**5.- IMPUESTOS ANTICIPADOS**

AL 31 de diciembre del 2008 y 2007 se presento de la siguiente manera.

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
ANTICIPO RENTA AÑO 2008 ( JULIO/08)	155.00	0.00
ANTICIPO SEPTIEMBRE 2008	155.00	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>310.00</b>	<b>0.00</b>

**6.- INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007 se presento de la siguiente manera:

<b>TERRENOS (PARA LA VENTA)</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
PARA VENTA A CORTO PLAZO	150,062.07	134,608.95
PARA VENTA A MEDIANO PLAZO	849,777.69	759,266.55
PARA VENTA A LARGO PLAZO	1,082,409.83	967,615.20
<b>TOTAL</b>	<b>2,082,249.59</b>	<b>1,861,490.70</b>

**7.- PROPIEDADES Y EQUIPOS**

Durante los ejercicios contables del 2008 y 2007 los principales movimientos en las cuentas de Activo Fijos son los siguientes:

CONCEPTOS	SALDO AL 31/12/2007	AUMENTOS O DISMINUCIONES	SALDO AL 31/12/2008
BIENES INMUEBLES	22,632.07	0.00	22,632.07
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	4,392.21	0.00	4,392.21
( - ) DEP. ACUMULADA	-4,039.86	-352.35	-4,392.21
<b>TOTALES</b>	<b>22,984.42</b>	<b>-352.35</b>	<b>22,632.07</b>

**8.- CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre del 2008 y 2007 estas cuentas quedaron de la siguiente manera.

	2008	2007
25% IMPUESTO A LA RENTA SRI	1,090.27	619.92
MUNICIPIO DURAN	285,833.09	72,739.07
UTILIDADES DE ACCIONISTAS	5,875.62	4,015.87
DEASA S.A.	18,437.56	54,937.56
MUNICIPIO DE GUAYAQUIL	335.12	335.12
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS	1,712.09	0.00
ANTICIPOS A EMPLEADOS	0.00	2,713.67
UTILIDADES EMPLEADOS SICACO	3,475.37	0.00
SUCRE PEREZ BAQUERIZO	0.00	1,400.00
AGUSTIN FEBRES CORDERO R.	0.00	1,590.80
FEBRES CORDERO CIA. DE COMERCIO S.A.	1,792.00	0.00
ZULEMA SAADI NEBOT	0.00	99.20
INTERCAFE S.A.	15,000.00	5,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>333,551.12</b>	<b>143,451.21</b>

**9.- CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de Diciembre del 2008 y 2007 el Capital Social de la Compañía **SOCIEDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL C.A. DE COMERCIO S.I.C.A.C.O** está conformado de la siguiente manera:

NOMINA DE ACCIONISTAS	CANTIDAD DE ACCIONES	%	VALORES
STOCKTON RESOURCES LIMITED	65,000	50.00	2,600.00
ZULEMA SAADI DE NEBOT	64,922	49.94	2,596.88
ECON. ARTURO CAMPOVERDE FONSECA	78	0.06	3.12
TOTAL	130,000	100.00	5,200.00

**EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de Diciembre del 2008 y 2007 y la fecha de preparación de estos Estados Financieros (23 de noviembre del 2009), no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía **SOCIEDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL C.A. DE COMERCIO S.I.C.A.C.O**, hayan tenido efectos *significativos* sobre dichos Estados Financieros.