

INDICE

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

BALANCE GENERAL

ESTADO DE RESULTADOS

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas de la Compañía
INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
"INIMPORELI" S.A.

1. He examinado los estados financieros adjuntos de la Compañía Inmobiliaria Importaciones y Representaciones del Litoral "INIMPORELI" S.A., al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de los socios y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2009, fueron auditados de acuerdo con Normas ecuatorianas de Auditoría y emití mi informe de Auditoría de Acuerdo con dichas normas, con fecha 22 de octubre del 2010.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficiente razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor:

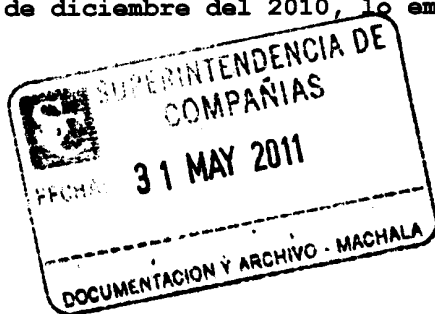
3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basados en mi auditoría. El examen se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA). Estas Normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales.

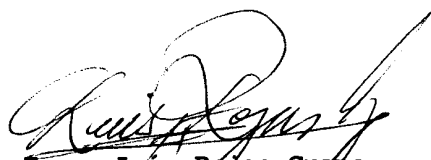
Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones de los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjuntos. Creo que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar mi opinión.

Opinión:

4. En mi opinión, los estados financieros referidos en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de la Compañía "INIMPORELI S.A"., por el año terminado al 31 de diciembre del 2010, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

Mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2010, lo emito por separado.




Econ. Luis Rojas Guano
Registro N°: SC-RNAE- 416
Registro CPA No.4558

Guayaquil, 23 de mayo del 2011

INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL

INIMPORELI S.A.

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

(Expresado en Dólares Americanos)

<u>A C T I V O</u>	2010	2009
CORRIENTE:		
Caja y Bancos	27.974,61	22.207,61
Cuentas y Documentos por Cobrar - Neto	113.835,40	476.270,85
Otras Cuentas por Cobrar	281.217,37	39.716,68
Otros Activos Corrientes	557,50	557,50
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	423.584,88	538.752,64
PROPIEDADES Y EQUIPO - NETO	4.752.968,50	6.476.077,14
ACTIVO DIFERIDO - NETO	664,00	532,00
TOTAL DE ACTIVOS	5.177.217,38	7.015.361,78
<u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVO CORRIENTE:		
Cuentas y Documentos por Pagar	4.786.048,75	6.694.804,44
TOTAL PASIVO CORRIENTE	4.786.048,75	6.694.804,44
OTROS PASIVOS	23.106,88	28.072,02
TOTAL DEL PASIVO	4.809.155,63	6.722.876,46
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
Capital Social Y Suscrito	800,00	800,00
Aporte Futura Capitalización	-	135.581,92
Reserva Legal	12.677,55	12.677,55
Reserva de Capital	14.154,19	14.154,19
Utilidad de los años Anteriores	145.319,87	145.319,87
(-) Pérdida Acum. de Ejercicios Anteriores	-16.048,21	-16.048,21
Utilidad del Ejercicio	211.158,35	-
TOTAL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS	368.061,75	292.485,32
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	5.177.217,38	7.015.361,78

Las notas adjuntas son parte integrante de este balance general.

INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresado en Dólares Americanos)

	2010	2009
INGRESOS		
Ingresos por Ventas	805.395,27	499.087,68
TOTAL DE INGRESOS POR VENTAS	805.395,27	499.087,68
EGRESOS		
Gastos de Administración	556.973,68	514.715,99
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACION	556.973,68	514.715,99
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	248.421,59	-15.628,31
15% Participación de Trabajadores	37.263,24	-
UTILIDAD DEL EJERCICIO	211.158,35	
PÉRDIDA DEL EJERCICIO		-15.628,31
UTILIDAD / PÉRDIDA DEL EJERCICIO	211.158,35	-15.628,31

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

	AÑO 2009	CAMBIOS AÑO 2010	AÑO 2010
Capital Social	800,00	-	800,00
Aporte Futura Capitalización	135.581,92	-135.581,92	-
Reserva Legal	12.677,55	-	12.677,55
Reserva de Capital	14.154,19	-	14.154,19
Utilidades Acumulada	145.319,87		145.319,87
	-		-
Pérdida Acumulada	16.048,21		16.048,21
Utilidad del Ejercicio 2010		211.158,35	211.158,35
TOTALES	292.485,32	75.576,43	368.061,75

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado

INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.
ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresado en Dólares Americanos)

RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE OPERACION:

Utilidad del Ejercicio 211.158,35

Ajuste para conciliar la Utilidad neta con los recursos generados por actividad de operación:

Depreciación 169.699,28

CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS - CORRIENTES:

Más : Disminución en Cuentas por Cobrar 362.435,45

Menos: Aumento en otros Cuentas por Cobrar -241.500,69

Menos: Aumento en Activo Diferido Neto -132,00

Menos: Disminución en el Pasivo Corriente -1.908.755,69

Total: Recursos generados por actividades de operación -1.407.095,30

RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Menos: Disminución en Otros Pasivo -4.965,14

Menos: Ajuste por Disminución en Aporte Futura Capitalización -135.581,92

Total: Recursos generados por actividades de financiamiento -140.547,06

RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Mas: Disminución en Activos Fijos 1.553.409,36

Aumento neto en caja y Bancos 5.767,00

CAJA Y BANCOS:

Saldo al inicio del año 22.207,61

Saldo al final del año 27.974,61

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresadas en Dólares Americanos)

1.- OPERACIONES DE LA SOCIEDAD:

La compañía INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL "INIMPORELI" CIA. LTDA., fue constituida en el cantón Machala Provincia El Oro, el 30 de junio de 1988. Inscrita en el registro Mercantil el 17 de agosto del mismo año. Su objeto social es dedicarse a la compra y venta de bienes inmuebles.

Mediante escritura pública celebrada por el Notario Segundo del Cantón Machala Doctor José Javier Cabrera Román, el 12 de octubre de 1994, inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, aumenta el capital social en la cantidad de \$. 2.000.000,00.

Mediante escritura publica autorizada por el Notario Cuarto, inscrita en el Registro mercantil del Cantón Machala, Abogado Roberto Pombo Molina, el 30 de septiembre de 1996, inscrita en el registro mercantil del mismo cantón, el 3 de febrero de 1997, cambia la denominación social "Importaciones y Representaciones del Litoral Imporeli Cia. Ltda., y reforma su objeto social, agregando la actividad de Inmobiliaria en la administración, construcción y compraventa de inmuebles.

La Junta General extraordinaria y Universal de Socios celebrada el 3 de agosto del año 2000, resolvió realizar la conversión del capital social de \$. 2.000.000,00 a US\$. 80,00 (dólares) dividido en 2000 participaciones iguales acumulativas e indivisibles de US\$ 0.04 cada una además, la misma junta, resolvió aumento de capital suscrito de la compañía en la suma de US\$. 720.00 dividido en 18.000 participaciones iguales acumulativas e indivisibles de US\$. 0.04 cada una.

2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD:

La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda oficial del Ecuador a partir del 10 de enero del año 2000, fecha en que el Gobierno Ecuatoriano dispuso la vigencia de un nuevo sistema cambiario, desplazando el Sucre (s/.) como unidad monetaria por el dólar.

La contabilidad se la lleva de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y es preparada de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

Las siguientes han sido las políticas y prácticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros básicos que se adjuntan:

INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresadas en Dólares Americanos)

a) PROPIEDADES y EQUIPOS

Se muestran al costo histórico, las renovaciones y mejoras importantes se las capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no prolongan su vida útil restante, se cargan contra operaciones a medida que se efectúan.

Estos activos son depreciados utilizando el método de línea recta con base a la vida útil de los activos, cuyos porcentajes de depreciación, son los siguientes.

	<u>Tasa Anual de Depreciación</u>
1.- Edificio - Bodega	5 %
2.- Gastos de Instalación	10 %
3.- Muebles y Enseres	10 %
4.- Vehículos	20 %
5.- Equipo de Oficina	10 %
6.- Equipo de Almacén	10 %
7.- Equipo de Computación	33 %

b) PARTICIPACION A TRABAJADORES

La participación a trabajadores se carga a resultados del año y se calculan aplicando el 15% sobre la utilidad al término del ejercicio económico de acuerdo a la Ley.

c) IMPUESTO A LA RENTA

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año y se lo calcula aplicando el 25% sobre las utilidades del ejercicio, deducido el 15% de participación de los trabajadores, utilizando el método de impuesto a la Renta a pagar.

d) LOS INGRESOS Y GASTOS

Se registran por el método de causalidad; los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan y corresponden a los ingresos del periodo.

INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresadas en Dólares Americanos)

3.- CAJA BANCOS:

Al 31 de diciembre del 2010, la disponibilidad de efectivo estaba constituido por el valor de:

CAJA BANCOS	
Caja	193,26
Banco del Pacífico Cta. N° 1176900	21.013,81
Banco de Machala Cta. N° 107-0699520	6.767,54
TOTAL	<u>27.974,61</u>

4.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2010 estaban constituidas de la siguiente forma:

Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes	86.811,33
Otras Cuentas por Cobrar	<u>27.024,07</u>
TOTAL	<u>113.835,40</u>

5.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2010 estaban constituidas de la siguiente forma:

Otras Cuentas y Documentos por Cobrar (relacionadas)	197,83
Otras Cuentas y Documentos por Cobrar (no relacionadas)	156.846,83
Crédito Tributario a Favor del Sujeto Pasivo (IVA)	10.000,79
Crédito Tributario a Favor del Sujeto Pasivo (RENTA)	115.483,06
(-) Provisiones Cuentas Incobrables	<u>-1.311,14</u>
TOTAL	<u>281.217,37</u>

INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresadas en Dólares Americanos)

6.- OTROS ACTIVOS CORRIENTES:

Al 31 de diciembre del 2010, el valor de otros activos corrientes fue el siguiente:

US\$. 557,50

7.- PROPIEDADES Y EQUIPO - NETO:

Al 31 de diciembre del 2010, los valores de las propiedades y equipos y su correspondiente depreciación acumulada fueron los siguientes:

	AÑO 2009	DIFERENCIA	AÑO 2010
Terreno	3.904.804,59	-279.614,13	3.625.190,46
Edificio	3.112.335,41	-1.608.261,35	1.504.074,06
Instalaciones	16.191,67	8.533,14	7.658,53
Equipo de Oficina	5.547,33	2.039,30	3.508,03
Equipo de Computo		5.640,00	5.640,00
TOTAL	7.038.879,00	-1.871.663,04	5.146.071,08
(-)Depreciación Acumulada	-562.801,86	169.699,28	-393.102,58
ACTIVO TOTAL NETO	6.476.077,14	-1.701.963,76	4.752.968,50

8.-ACTIVO A LARGO PLAZO:

Al 31 de diciembre del 2010, el valor de Activo a Largo Plazo fue el siguiente:

US\$. 664,00

INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresadas en Dólares Americanos)

9.- CUENTAS POR PAGAR:

Las cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2010 estaban constituidas de la siguiente forma:

Cuentas por Pagar Proveedores (413)	\$.	30.587,67
Obligaciones por Pagar - Banco del Pacífico (415)		416.529,83
Cuentas y Documentos por Pagar Corrientes (Relacionadas) (419)		2.413.704,31
Cuentas y Documentos por Pagar Corrientes (No Relacionadas) (421)		1.867.472,72
Participación Trabajadores por Pagar 15% (424)		37.263,24
Cuentas por Pagar - Empleados (428)		17.381,10
Obligaciones Tributarias Emitidas a corto plazo (427)		3.109,88
TOTAL		<u>4.786.048,75</u>

9.1.- Cuentas y Documentos por Pagar Corrientes (Relacionadas):
Al 31 de diciembre del 2010, el valor de la Cuenta y Documento por Pagar Corrientes (Relacionadas) fue el siguiente:

Importadora Crédito Quezada	100.109,09
Norimport	44.112,65
Qicsa	1.973.745,14
Tekero	2.889,04
Femar S.A.	157.266,47
Aporte Futura Capitalización	135.581,92
Total	<u>2.413.704,31</u>

9.2.- Cuentas y Documentos por Pagar Corrientes (No Relacionadas):
Al 31 de diciembre del 2010, el valor de la Cuenta y Documento por Pagar Corrientes (No Relacionadas) fue el siguiente:

Anticipo de Clientes	6.885,97
Kevin Mar	166.655,88
Oro Toni	100.032,66
María del Carmen Flores	34.000,00
Welmer Quezada	1.559.898,21
Total	<u>1.867.472,72</u>

INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresadas en Dólares Americanos)

9.3.- Cuentas por Pagar - Otros:

Al 31 de diciembre del 2010, el desglose de esta cuenta por las transferencias, Casa Matriz y Sucursales (crédito mutuo) fue el siguiente:

Nóminas por Pagar	1.478,44
Décimo Tercer Sueldo	25,83
Décimo Cuarto Sueldo	200,00
15% Participación Trabajadores	15.676,83
TOTAL	17.381,10

9.4.- Obligaciones Tributarias Emitidas a corto plazo:

Al 31 de diciembre del 2010, el valor de las Obligaciones Tributarias Emitidas a corto plazo fue el siguiente:

Retención en la Fuente 1%	835,88
Retención en la Fuente IVA 30%	22,89
Retención en la Fuente IVA 70%	852,18
Retención en la Fuente IVA 100%	24,00
Retenciones por Relación de Dependencia	54,28
Retención en la Fuente 2%	357,08
Retención en la Fuente 10%	9,99
Obligaciones I.E.S.S. 12,15%	318,94
Obligaciones I.E.S.S. 9,35%	252,05
Préstamos al IESS	382,59
TOTAL	3.109,88

INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresadas en Dólares Americanos)

❖ Importadora Créditos Quezada.- \$. 100.109,09

Los préstamos realizados por esta compañía se hicieron a través de la cesión de derechos de Certificados de Depósitos de "FILANBANCO EN LIQUIDACION", y que sirven para la compra de bienes inmuebles registrados en los activos de la compañía. La diferencia del monto total correspondiente a esta cuenta es producto de crédito realizado en el año 2004 con autorización de los accionistas sin considerar intereses plazo y garantías.

❖ Norimport Cia. Ltda.- \$. 44,112,65

Los préstamos realizados por esta compañía fueron a través de la cesión de Derechos de Certificado de depósitos de "FILANBANCO EN LIQUIDACIÓN" que se realizó entre ambas compañías, para la compra de un terreno ubicado en la urbanización de herradura junto a Dicentro que fue adjudicada mediante subasta de FILANBANCO legalmente constituida.

❖ Qicsa S.A. \$. 1'973.745,14

Los movimientos registrados en esta cuenta están legalmente autorizados mediante acta de Junta General de Accionistas de ambas compañías, recursos que son aplicados en los pagos de adquisiciones de bienes y servicios, y para cubrir las obligaciones bancarias que Inimpoireli posee, no se establecen plazos, intereses y garantías por ser compañías de un mismo grupo familiar.

❖ Femar.- \$. 157.266,47

Los movimientos registrados en esta cuenta están legalmente autorizados mediante acta de Junta General de Accionistas de ambas compañías, recursos que son aplicados en los pagos de adquisiciones de bienes y servicios, y para cubrir las obligaciones bancarias que Inimpoireli posee, no se establecen plazos, intereses y garantías por ser compañías de un mismo grupo familiar.

INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresadas en Dólares Americanos)

10.- OTROS PASIVOS:

Al 31 de diciembre del 2010, el valor de Pasivo Diferido fue el siguiente:

\$. 23.106,88

11.- EVENTOS SUBSECUENTES:

Hasta el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de presentación de estos estados financieros, no produjeron eventos que en opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los resultados indicados en los mencionados estados financieros.