



AUDITGROUP

Audítores y Consultores

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DICIEMBRE DEL 2010 y 2009

INTERNATIONAL
CONSULTING GROUP



AUDITGROUP

Audítores y Consultores

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre del 2010 y 2009

Contenido

Informe de los Auditores Externos Independientes.....	1
Estados Financieros Auditados	
Balances Generales.....	3
Estados de Resultados	4
Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas.....	5
Estados de Flujos de Efectivo.....	6
Notas a los Estados Financieros	7



AUDITGROUP
Auditores y Consultores

9 de Octubre # 100 y Malecón
Edif. La Previsora, Piso 25, Of. # 2502
Teléfono: (593-4) 2309024
Telefax.: (593-4) 2309022 ext. 102

Casilla: 09-01-11752
E-mail: jamota@audit-group.com
www.icg-business.com
Guayaquil - Ecuador

Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas de
INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A., que comprenden los balances generales al 31 de Diciembre del 2010 y 2009, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia 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 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 con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas internacionales 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.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas 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

INTERNACIONAL CONSULTING GROUP
© Internacional Consulting Group Inc.





AUDITGROUP

Audítores y Consultores

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.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A. al 31 de Diciembre del 2010 y 2009, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Audit Group
SC - RNAE No.2-640

Javier V. La Mota
Javier V. La Mota - Socio
RNE No. 33967

Pedro B. Villalta
Pedro B. Villalta - Gerente
RNC No. 23959

25 de Marzo del 2011

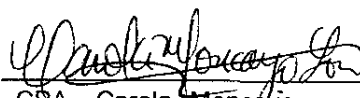
INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Balances Generales

	31 de Diciembre	
	2010	2009
	(US Dólares en Miles)	
Activos		
Activos corrientes:		
Caja y bancos	59	7
Cuentas por cobrar (Nota 3)	261	275
Total activos corrientes	320	282
Propiedades y equipos (Nota 4)	707	743
Inversiones en acciones (Nota 5)	22	-
Total activos	1,049	1,025
Pasivos y patrimonio de accionistas		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar (Nota 6)	3	2
Gastos acumulados (Nota 7)	1	-
Total pasivos corrientes	4	2
Patrimonio de accionistas:		
Capital pagado (Nota 8)	1,000	1,000
Reserva legal	6	6
Utilidades retenidas	39	17
Total patrimonio de accionistas	1,045	1,023
Total pasivos y patrimonio de accionistas	1,049	1,025


Ing. Armando Ríos Morales
Gerente General

Ver notas adjuntas


CPA. Carola Moncayo
Contadora General

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

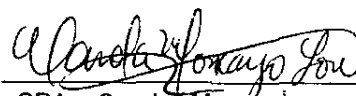
Estados de Resultados

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2010	2009
	(US Dólares en Miles)	
Arriendos (Nota 9)	77	77
Gastos de operación:		
Administrativos (Nota 10)	(58)	(57)
	19	20
Otros ingresos (gastos):		
Otros, neto (Nota 9)	10	5
Utilidad antes de impuesto a la renta	29	25
Impuesto a la renta (Notas 2 y 11)	(7)	(6)
Utilidad neta	22	19



Ing. Armando Ríos Morales
Gerente General

Ver notas adjuntas



CPA. Carola Moneayo
Contadora General

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

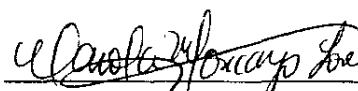
Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

	Capital Pagado	Reserva Legal	Utilidades Retenidas	Total
	(US Dólares en Miles)			
Saldo al 31 de Diciembre del 2008	1,000	4	19	1,023
Pago de dividendos	-	-	(19)	(19)
Utilidad neta, 2009	-	-	19	19
Apropiación	-	2	(2)	-
Saldo al 31 de Diciembre del 2009	1,000	6	17	1,023
Utilidad neta, 2010	-	-	22	22
Saldo al 31 de Diciembre del 2010	1,000	6	39	1,045



Ing. Armando Ríos Morales
Gerente General

Ver notas adjuntas



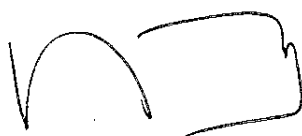
CPA. Carola Moncayo
Contadora General



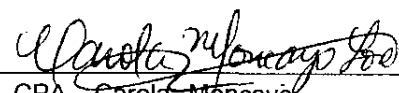
INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el	
	31 de Diciembre	
	2010	2009
	(US Dólares en Miles)	
Efectivo proveniente de actividades de operación:		
Recibido de clientes	91	43
Pagado a proveedores	(20)	(23)
Impuesto a la renta	(7)	(12)
Otros	10	5
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	74	13
Efectivo usado por actividades de inversión:		
Inversiones en acciones	(22)	-
Efectivo neto usado por actividades de inversión	(22)	-
Efectivo usado por actividades de financiamiento:		
Pagos de dividendos	-	(19)
Efectivo neto usado por actividades de financiamiento	-	(19)
Aumento (disminución) neta en caja y bancos	52	(6)
Caja y bancos al principio del año	7	13
Caja y bancos al final del año	59	7
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Utilidad neta	22	19
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciaciones	36	36
Cambios en activos y pasivos de operación:		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	14	(34)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	1	(2)
Aumento (disminución) en gastos acumulados	1	(6)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	74	13


 Ing. Armando Ríos Morales
 Gerente General

Ver notas adjuntas


 CPA. Carola Moncayo
 Contadora General

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2010 y 2009

1. Actividad

La Compañía fue constituida en Septiembre de 1986 en Ecuador. Su principal actividad es la adquisición, venta, arrendamiento, administración y construcción de bienes inmuebles.

La Compañía no ha contratado personal en relación de dependencia. Los servicios de personal requerido para la operación de la Compañía son prestados por una compañía relacionada, sin costo.

La dirección registrada de la Compañía es Av. Amazonas 6065 y Av. El Inca Edificio La Llave, Quito – Ecuador.

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, son como sigue:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2010	3.3%
2009	4.3%
2008	8.8%

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Presentación de los Estados Financieros

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, las cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

Bases de Presentación de los Estados Financieros (continuación)

En Ecuador se encuentran vigentes las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, se recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad. De acuerdo con la Resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías publicada el 31 de Diciembre del 2008, establece un cronograma para la adopción en Ecuador de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En base a este cronograma la Compañía deberá adoptar estas normas a partir del 1 de Enero del 2012 y cumplir con ciertos requerimientos de información sobre el proceso de implementación de las NIIF establecido por la Superintendencia de Compañías, como sigue:

Marzo, 2011:

- Plan de Implementación
- Plan de Capacitación
- Fecha de Diagnóstico de Principales Impactos

Septiembre, 2011:

- Conciliación del balance general y patrimonio reportado bajo NEC al reportado bajo NIIF.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y pueden diferir de aquellos emitidos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Propiedades y Equipos

Están registrados al costo de adquisición. El costo es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

Edificios	5%
Instalaciones	10%

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

Inversiones en Acciones

Representan acciones en una compañía registrada al costo de adquisición. El valor en libros no excede al valor patrimonial proporcional de la sociedad receptora de la inversión.

Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para la reserva legal, hasta que represente el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo; excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre las utilidades tributables. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, en maquinarias y equipos nuevos que se destinen para su actividad productiva, la tasa de impuesto a la renta sería del 15% del valor de las utilidades reinvertidas siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de Diciembre del siguiente año, y el saldo 25% del resto de las utilidades sobre la base imponible determinada en la *Nota 11*. Este tributo es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga.

Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto del ingreso pueda ser medido confiablemente.

Gastos

Los gastos son registrados de acuerdo al método del devengado.

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

	2010	2009
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Compañías relacionadas	261	273
Retenciones en la fuente	-	2
	<u>261</u>	<u>275</u>

Compañías relacionadas, representan principalmente facturas por arriendo por US\$171,851, no tienen fecha de vencimiento y no generan interés y préstamos por US\$80,000 a 120 días plazo no genera interés (6.50% en el 2009).

Al 31 de Diciembre del 2009, retenciones en la fuente representan principalmente pagos en exceso no compensados del año 2009.

4. Propiedades y Equipos

Los movimientos de propiedades y equipos por los años terminados el 31 de Diciembre del 2010 y 2009 fueron como sigue:

	Terrenos	Edificios	Instalaciones	Total al Costo	Depreciación Acumulada	Total Neto
	<i>(US Dólares en Miles)</i>					
Saldos al 31 de Diciembre del 2008	603	697	14	1,314	(535)	779
Adiciones	-	-	-	-	(36)	(36)
Saldos al 31 de Diciembre del 2009	603	697	14	1,314	(571)	743
Adiciones	-	-	-	-	(36)	(36)
Saldos al 31 de Diciembre del 2010	603	697	14	1,314	(607)	707

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. Inversiones en Acciones

Las inversiones en acciones consisten en lo siguiente:

	% Participación	Valor Total	Nominal Unitario	Valores en Libros	Valor Patrimonial
				(US Dólares en Miles)	
ITE Ingeniería Cía. Ltda.	20%	22	1.00	22	67
				<u>22</u>	

Al 31 de Diciembre del 2010, el valor patrimonial proporcional fue determinado en base a estados financieros no auditados de la Compañía receptora de la inversión.

6. Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar a proveedores representan facturas por compra de bienes y servicios pagaderas con plazos de hasta 120 días y no devengan interés.

7. Gastos Acumulados

Los movimientos de gastos acumulados por los años terminados el 31 de Diciembre del 2010 y 2009 fueron como sigue:

	Impuesto a la Renta	Total Neto
	(US Dólares en Miles)	
Saldos al 31 de Diciembre del 2008	6	6
Provisiones	6	6
Pagos	(12)	(12)
Saldos al 31 de Diciembre del 2009	-	-
Provisiones	7	7
Pagos	(6)	(6)
Saldos al 31 de Diciembre del 2010	1	1

8. Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2010 y 2009, el capital pagado consiste de 1.000.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario US\$ 1.00.

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Transacciones con Compañías Relacionadas

Las principales transacciones celebradas con compañías relacionadas por los años terminados el 31 de Diciembre del 2010 y 2009 fueron como sigue:

	2010	2009
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Arriendos	77	77
Otros ingresos, intereses	10	5

Las transacciones fueron efectuadas exclusivamente con compañías relacionadas, por lo que no hay base para comparar si los términos y condiciones de estas transacciones son equiparables a las efectuadas a terceros.

10. Gastos Administrativos

Los gastos administrativos consisten de lo siguiente:

	2010	2009
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Depreciación	36	36
Impuestos y contribuciones	10	14
Mantenimiento y reparación	3	2
Seguros	1	1
Servicio pagados a sociedades	3	1
Otros	5	3
	58	57

11. Impuesto a la Renta

La determinación de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta, es como sigue:

	2010	2009
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	29	25
Tasa de impuesto	25%	25%
Provisión para impuesto a la renta	7	6

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Impuesto a la Renta (continuación)

Al 31 de Diciembre del 2010 y 2009, la determinación del saldo de impuesto a la renta por pagar es la siguiente:

	2010	2009
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Provisión para impuesto a la renta	7	6
Menos:		
Anticipo pagado	-	(2)
Retenciones en la fuente	(6)	(4)
Impuesto a la renta por pagar	1	-

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de constitución.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código de Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

Reformas Tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 351 del 29 de diciembre de 2010, se expidió el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el cual incluye reformas tributarias que establecen incentivos fiscales a las inversiones, un resumen de los principales incentivos es el siguiente:

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Impuesto a la Renta (continuación)

Tasa de Impuesto a la Renta

- Reducción de la tasa del impuesto a la renta de manera progresiva:

Año 2011	24%
Año 2012	23%
Año 2013 en adelante	22%

- Adicionalmente, los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos porcentuales en la tasa del impuesto a la renta.

Cálculo del Impuesto a la Renta

Para el cálculo del impuesto a la renta, serán deducibles adicionalmente los siguientes rubros:

- Gastos incurridos por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e innovación tecnológica, gastos en la mejora de productividad, gastos de viaje, estadía y promoción comercial para el acceso a mercados internacionales.
- Depreciación y amortización de adquisiciones de maquinarias y equipos y tecnologías destinadas a la implementación de producción más limpia, generación de energías renovables, la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.
- Incremento neto de empleos por un periodo de cinco años, cuando se trate de nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera y se contrate a trabajadores residentes en dichas zonas.

Pago del Impuesto a la Renta y su Anticipo

- Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Impuesto a la Renta (continuación)

Pago del Impuesto a la Renta y su Anticipo (continuación)

- Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.
- Se excluirá en el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, adicionalmente los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial, así como la adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código de la Producción para las nuevas inversiones.

Retención en la Fuente del Impuesto a la Renta

- En los pagos al exterior realizados por las sociedades, aplicarán la tasa de impuesto a la renta determinada para la sociedad como porcentaje de retención en la fuente del impuesto a la renta sobre dichos pagos.
- Exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta para los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registrados y que devenguen intereses a las tasas establecidas por el Banco Central del Ecuador, otorgados por instituciones financieras del exterior, debidamente establecidas y que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.

Impuesto a la Salida de Divisas

- Exoneración del impuesto a la salida de divisas para los pagos realizados al exterior, por amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código de la Producción y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Los pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

12.Eventos Subsecuentes

Al 31 de Diciembre del 2010 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se han producido otros hechos que puedan afectar la presentación de estos estados financieros.
