



AUDITGROUP

Audítores y Consultores

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C.A.
ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DICIEMBRE DEL 2011 y 2010



El presente documento
fue emitido por el
Sistema de Registro de
Compañías



AUDITGROUP
Audidores y Consultores

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010

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
Audítores 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: jlamota@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 2011 y 2010, 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.



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 2011 y 2010, 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.

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



Audit Group
SC - RNAE No.2-640

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

30 de Marzo del 2012

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Balances Generales

	31 de Diciembre	
	2011	2010
	(US Dólares en Miles)	
Activos		
Activos corrientes:		
Caja y bancos	38	59
Cuentas por cobrar (Nota 3)	331	261
Total activos corrientes	369	320
Propiedades y equipos (Nota 4)	670	707
Inversiones en acciones (Nota 5)	22	22
Total activos	1,061	1,049
Pasivos y patrimonio de accionistas		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar (Nota 6)	2	3
Gastos acumulados (Nota 7)	-	1
Total pasivos corrientes	2	4
Patrimonio de accionistas:		
Capital pagado (Nota 8)	1,000	1,000
Reserva legal	8	6
Utilidades retenidas	51	39
Total patrimonio de accionistas	1,059	1,045
Total pasivos y patrimonio de accionistas	1,061	1,049

Ing. Armando Ríos Morales
Gerente General

Ver notas adjuntas



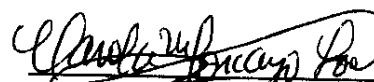
CPA. Carolina Moncayo
Contadora General

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.
Estados de Resultados

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2011	2010
	(US Dólares en Miles)	
Arriendos (Nota 9)	77	77
Gastos de operación:		
Administrativos (Nota 10)	(59)	(58)
	18	19
Otros ingresos (gastos):		
Otros, neto (Nota 9)	-	10
Utilidad antes de impuesto a la renta	18	29
Impuesto a la renta (Notas 2 y 11)	(4)	(7)
Utilidad neta	14	22



Ing. Armando Ríos Morales
Gerente General



CPA. Carola Morcayo
Contadora General

Ver notas adjuntas

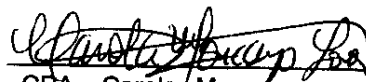
INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

	Capital Pagado	Reserva Legal	Utilidades Retenidas	Total
	<i>(US Dólares en Miles)</i>			
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
Apropiación	-	2	(2)	-
Utilidad neta, 2011	-	-	14	14
Saldo al 31 de Diciembre del 2011	1,000	8	51	1,059


 Ing. Armando Ríos Morales
 Gerente General



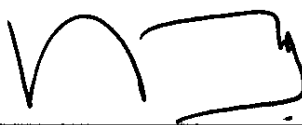

 CPA. Carola Moncayo
 Contadora General

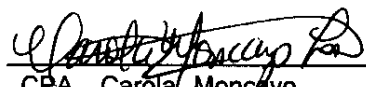
Ver notas adjuntas

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el	
	31 de Diciembre	
	2011	2010
	(US Dólares en Miles)	
Efectivo (usado por) proveniente de actividades de operación:		
Recibido de clientes	10	91
Pagado a proveedores	(26)	(20)
Impuesto a la renta	(5)	(7)
Otros	-	10
Efectivo neto (usado por) proveniente de actividades de operación	(21)	74
Efectivo usado por actividades de inversión:		
Inversiones en acciones	-	(22)
Efectivo neto usado por actividades de inversión	-	(22)
 Aumento (disminución) neta en caja y bancos	(21)	52
Caja y bancos al principio del año	59	7
Caja y bancos al final del año	38	59
 Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto (usado por) proveniente de actividades de operación:		
Utilidad neta	14	22
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto (usado por) proveniente de actividades de operación:		
Depreciaciones	37	36
Cambios en activos y pasivos de operación:		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(70)	14
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	(1)	1
(Disminución) aumento en gastos acumulados	(1)	1
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	(21)	74


 Ing. Armando Ríos Morales
 Gerente General


 CPA. Carola Moncayo
 Contadora General

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2011 y 2010

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 contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

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>
2011	5.4%
2010	3.3%
2009	4.3%

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)

Los estados financieros serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

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 Octubre del 2011 mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 se reglamentó la implementación de las NIIF para PYMES. 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:

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 24% (25% en el 2010) 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 14% (15% en el 2010) 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 24% (25% en el 2010) 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:

	2011	2010
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Compañías relacionadas	329	261
Retenciones en la fuente	2	-
	<u>331</u>	<u>261</u>

Compañías relacionadas, representan principalmente facturas por arriendo por US\$239,461 (US\$171,851 en el 2010), no tienen fecha de vencimiento y no generan interés y préstamos por US\$100,000 a 60 días plazo no genera interés

Al 31 de Diciembre del 2011, retenciones en la fuente representan principalmente pagos en exceso no compensados del año 2011.

4.Propiedades y Equipos

Los movimientos de propiedades y equipos por los años terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010 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 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
Adiciones	-	-	-	-	(37)	(37)
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	603	697	14	1,314	(644)	670

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. Inversiones en Acciones

Las inversiones en acciones consisten en lo siguiente:

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

Al 31 de Diciembre del 2011 Y 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 2011 y 2010 fueron como sigue:

	Impuesto a la Renta	Total Neto
<i>(US Dólares en Miles)</i>		
Saldos al 31 de Diciembre del 2009	-	-
Provisiones	7	7
Pagos	(6)	(6)
Saldos al 31 de Diciembre del 2010	1	1
Provisiones	4	4
Pagos	(5)	(5)
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	-	-

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8.Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, el capital pagado consiste de 1.000.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario US\$ 1.00.

9.Transacciones con Compañías Relacionadas

Las principales transacciones celebradas con compañías relacionadas por los años terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010 fueron como sigue:

	2011	2010
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Arriendos	77	77
Otros ingresos, intereses	-	10

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:

	2011	2010
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Depreciación	36	36
Impuestos y contribuciones	14	10
Mantenimiento y reparación	1	3
Seguros	2	1
Servicio pagados a sociedades	3	3
Otros	3	5
	<u>59</u>	<u>58</u>

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Impuesto a la Renta

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

	2011	2010
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	18	29
Tasa de impuesto	24%	25%
Provisión para impuesto a la renta	4	7

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, la determinación del saldo de impuesto a la renta por pagar es la siguiente:

	2011	2010
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Provisión para impuesto a la renta	4	7
Menos:		
Anticipo pagado	(1)	-
Retenciones en la fuente	(3)	(6)
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 conformidad con disposiciones legales vigentes, 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.

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Impuesto a la Renta (continuación)

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

- 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.
- 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.

Reformas Tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 583 del 24 de Noviembre del 2011, se expidió la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los ingresos del Estado, mediante el cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

- **Impuesto a la Renta y Anticipo**

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

- Se limita la deducción de los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos y cuyo avalúo a la fecha de adquisición, supere los US\$35,000, no será deducible el gasto sobre el exceso.
- Exoneración del cálculo y pago de anticipo de impuesto a la renta a los contribuyentes que se dediquen exclusivamente a las actividades la producción y cultivo de banana.
- En el caso en que el contribuyente tenga actividades adicionales a la producción y cultivo de banana, para efectos del cálculo del anticipo de impuesto a la renta, no considerarán los ingresos, costos y gastos, relacionados con la producción y cultivo de los mismos.

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Impuesto a la Renta (continuación)

- **Impuesto al Valor Agregado (IVA)**

Estarán gravados con tarifa 0% los vehículos híbridos o eléctricos cuya base sea de hasta US\$35,000; sobre este valor, gravarán con 12% de IVA.

- **Impuestos Ambientales**

- Se creó el Impuesto Ambiental a la Contaminación Vehicular (IACV) que gravará a la contaminación del ambiente por el uso de vehículos motorizados de transporte terrestre. La base imponible para el cálculo de este impuesto corresponde al cilindraje que tiene el motor del vehículo a las tarifas que constan en la Ley.

- Se creó el Impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables que gravará US\$0.02 por cada botella plástica no retornable embotellada. En el caso de bebidas importadas gravará al momento de la desaduanización.

- **Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)**

- Se incrementa la tarifa del ISD al 5%.

- Se incluyó como hecho generador del impuesto:

- Todo pago efectuado desde el exterior, aun cuando los pagos no se hagan por remesas o transferencias sino con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de tercero.

- Exportaciones de bienes o servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

- Se incluyó dentro de las exoneraciones del ISD, los pagos realizados al exterior, por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Impuesto a la Renta (continuación)

• Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) (continuación)

- El ISD podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación de impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado que establezca el comité de política Tributaria.

12. Eventos Subsecuentes

Al 31 de Diciembre del 2011 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se han producido otros hechos que puedan afectar la presentación de estos estados financieros.
