

**INMOBILIARIA AS DOMUS S.A.**

Informe de los Auditores Independientes  
Sobre el examen de los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2011



---

**INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.**

**CONTENIDO:**

	<u>Página</u>
<b>OPINIÓN</b>	2
<b>ESTADOS FINANCIEROS:</b>	
Balance general	3
Estado de resultados	4
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7 - 13

---



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores Accionistas y/o Junta de Directores de:  
**INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.**

**1. Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.**, que comprende el balance general al 31 de diciembre del 2011 y el estado de resultado, cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

**2. Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros**

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

**3. Responsabilidad de los Auditores**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (N.I.A.). Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa. Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.



#### 4. Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera de **INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.**, al 31 de diciembre del 2011 el resultado de sus operaciones y de su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad N.E.C. y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador

#### 5. Énfasis en un tema importante

Por decisión de la Junta General de Accionistas celebrada el 23 de diciembre del 2011 resolvió la disolución voluntaria y anticipada de la compañía y su correspondiente liquidación a la vez que se designo liquidador al Dr. Luis Ponce Palacios. Con este antecedente en febrero 2 del 2012 se firma el contrato de servicios profesionales con el Dr. Luis Ponce Palacios a fin de que actúe como liquidador de la compañía y preste su patrocinio para la realización de los trámites previos a la disolución de la compañía.



SC-RNAE-677  
Quito mayo 9, 2012



Roberto Cárdenas P.  
Registro 035.103



**INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.**

BALANCE GENERAL Al 31 de diciembre del 2011  
(Expresado en dólares americanos)

	<u>Nota</u>	
<b><u>ACTIVO</u></b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Caja y equivalentes de caja	4	63.674,64
Cuentas por cobrar - neto	5	101.209,41
Gastos pagados por anticipado	6	<u>5.905,75</u>
SUMA EL ACTIVO CORRIENTE		170.789,80
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Inversiones en acciones	7	3.452.281,81
Propiedad planta y equipo - neto	8	<u>66.369,79</u>
SUMA EL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>3.518.651,60</u>
<b><u>TOTAL DEL ACTIVO</u></b>		<u><u>3.689.441,40</u></u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Acreedores varios		1.070,02
Beneficios sociales e impuestos por pagar		<u>561,13</u>
SUMA EL PASIVO CORRIENTE		1.631,15
<b><u>TOTAL DEL PASIVO</u></b>		1.631,15
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital social	9	2.000,00
Reservas		139.180,01
Reserva por valuación de inversiones	10	2.984.459,56
Resultados acumulados		250.393,13
Utilidad neta del ejercicio		<u>311.777,55</u>
<b><u>TOTAL DEL PATRIMONIO</u></b>		<u>3.687.810,25</u>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u><u>3.689.441,40</u></u>

  
Ing. Francisco Chiriboga A.  
GERENTE GENERAL

  
C.P.A. Jaime Meza  
CONTADOR

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.****ESTADO DE RESULTADOS**

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2011  
(Expresado en dólares americanos)

**INGRESOS**

Alquiler de edificios	11.568,00
Dividendos ganados en inversiones	331.245,81
Utilidad en venta de activos fijos	33.035,71
Otros ingresos	671,52
	<u>376.521,04</u>

**GASTOS DE OPERACIÓN**

De administración	37.632,96
	<u>(37.632,96)</u>

**UTILIDAD EN OPERACIÓN**

338.888,08

**GASTOS NO OPERACIONALES**

Gastos no deducibles	3.143,10
Otros gastos	3.960,64
	<u>(7.103,74)</u>

**UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E  
IMPUESTO A LA RENTA**

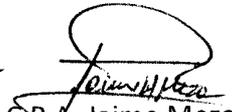
331.784,34

**PROVISIONES FINALES**

Impuesto a la renta	20.006,79
SUMAN LAS PROVISIONES FINALES	<u>(20.006,79)</u>

**UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO**311.777,55

  
Ing. Francisco Chiriboga A.  
GERENTE GENERAL

  
C.P.A. Jaime Meza  
CONTADOR

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2011

(Expresado en dólares americanos)

	RESERVAS				Valuación de inversiones	Resultados acumulados	Utilidad del ejercicio	Patrimonio Neto
	Capital Social	Legal	Facultativa	Capital				
<b>Enero 01, 2011</b>	2.000,00	44.758,32	57.975,54	26.226,57	2.984.459,56	250.393,13	102.195,82	3.468.008,94
Transferencia						102.195,82	(102.195,82)	0,00
Reserva legal		10.219,58				(10.219,58)		0,00
Pago de dividendos						(91.976,24)		(91.976,24)
Utilidad neta del ejercicio							311.777,55	311.777,55
<b>Diciembre 31, 2011</b>	<b>2.000,00</b>	<b>54.977,90</b>	<b>57.975,54</b>	<b>26.226,57</b>	<b>2.984.459,56</b>	<b>250.393,13</b>	<b>311.777,55</b>	<b>3.687.810,25</b>



Ing. Francisco Chiriboga A.  
GERENTE GENERAL



C.P.A. Jaime Meza  
CONTADOR

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2011

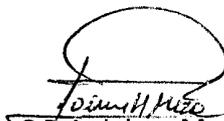
(Expresado en dólares americanos)

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Utilidad neta del ejercicio	311.777,55
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:	
Depreciaciones	6.976,20
Amorización de seguros anticipados	1.789,29
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar	(11.499,61)
Pagos anticipados	(1.678,66)
Cuentas por pagar	<u>(1.419,46)</u>

Efectivo neto utilizado actividades de operación 305.945,31**ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:**Adquisiciones de activos fijos - neto (66.388,78)Efectivo neto utilizado en actividades de inversión (66.388,78)**ACTIVIDAD DE FINANCIAMIENTO:**Pago de dividendos (183.538,18)Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento (183.538,18)Aumento neto de caja y equivalentes de caja 56.018,35Caja y equivalentes de caja al principio del año 7.656,29**CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA AL FINAL DEL PERÍODO** 63.674,64


Ing. Francisco Chiriboga A.  
GERENTE GENERAL



C.P.A. Jaime Meza  
CONTADOR

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

## **INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.**

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2011

(Expresadas en dólares americanos)

---

#### **1. GENERALIDADES**

**INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.**, fue constituida en el Ecuador el 21 de septiembre de 1988 como una Compañía Anónima. La Compañía tiene como objeto social la compra venta, administración, de bienes inmuebles propios o ajenos; agencias o representaciones de compañías nacionales o extranjeras. El domicilio principal es el Cantón Quito pudiendo establecer sucursales en territorio nacional y dele extranjero; el plazo de duración de la compañía será de cincuenta años.

#### **2. APLICACIÓN NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA**

Según resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías, se establece la obligatoriedad de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las Compañías y entes sujetos al control y vigilancia de dicha Superintendencia, es así que para el caso particular **INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.**, aplica lo señalado en el artículo primero, literal 3:

"Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del ejercicio económico del año 2012."

En consecuencia, hasta el mes de marzo del año 2011 se deberá elaborar un cronograma de implementación de lo dispuesto, el cual deberá contener los siguientes componentes:

- Plan de capacitación.
- Plan de implementación.
- Fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.

Esta información deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

Adicionalmente, estas empresas elaborarán, para sus respectivos períodos de transición, lo siguiente:

- Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los períodos de transición.
- Conciliaciones del estado de resultados del 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.
- Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2011, caso, previamente presentado bajo NEC.

Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios accionistas, proveedores, entidades de control, etc., la comprensión de los ajustes significativos realizados en el Balance General y en el Estado de Resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de noviembre del 2011, y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

### 3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. **Bases contables de presentación.-** Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forma parte de los Estados Financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

b. **Inversiones en acciones**

Las inversiones en otras compañías han sido registradas al costo de adquisición, el mismo que ha sido ajustado al Valor Nominal de las Acciones, de acuerdo a la información suministrada por la compañía receptora de la inversión.

c. **Propiedades.-** Están registrados al costo el cual es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de la vida útil estimada de 20 años para edificios, 5 años para vehículos.

**d. Participación de trabajadores.-** La Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de las utilidades antes del impuesto, la cual puede diferir de la utilidad contable debido básicamente a gastos no deducibles. Este valor es registrado como provisión con cargo a utilidades del ejercicio económico corriente.

**e. Impuesto a la renta.-** La provisión para el pago del impuesto a la renta se registra a la tasa del 24% sobre la utilidad tributable, la cual puede diferir de la utilidad según el estado de resultados adjunto debido principalmente a rentas exentas, gastos no deducibles, y anticipo mínimo del impuesto a la renta. Dicho impuesto se registra como provisión con cargo a las utilidades del ejercicio económico corriente.

#### 4. CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

Esta cuenta esta constituida por el saldo conciliado de la cuenta corriente No. 000-16477-0 que la compañía mantiene en el Banco Internacional.

#### 5. CUENTAS POR COBRAR - NETO

Las cuentas por cobrar están compuestas por:

(US\$ dólares)

##### PRESTAMOS Y CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Sra. Susana Álvarez	58.720,36
María Fernanda Chiriboga	1.197,86
María José Chiriboga	<u>1.196,04</u>
	61.114,26

##### PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS A EMPLEADOS

Francisco Chiriboga	1.196,04
---------------------	----------

##### OTROS PRÉSTAMOS

Tesorero Municipal	38.896,21
Brisas del Mar Brisamar	<u>2,90</u>
	<u>38.899,11</u>

Total	<u>101.209,41</u>
-------	-------------------

En el año 2011 la Compañía no considero necesario efectuar provisión para cuentas incobrables.

#### 6. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

El saldo de esta cuenta está constituido por:

(US\$ dólares)

Crédito tributario IVA	5.247,13
Seguros anticipados	640,21
Retenciones en la fuente	<u>18,41</u>
Total	<u>6.905,75</u>

## 7. INVERSIONES EN ACCIONES

El detalle de las inversiones que la Compañía ha efectuado en otras Compañías es como sigue:

<u>Compañía receptora de la Inversión</u>	<u>Numero de Acciones</u>	<u>Valor Nominal US\$</u>	<u>% de Participación</u>	<u>Saldo US\$ 31/12/2011</u>	<u>Dividendos Ganados 2011</u>
INDUSTRIAS ALES	602.284,00	1,00	2,02000%	602.284,00	
CONTRACHAPADOS DE ESMERALDAS S.A. CODESA	354.025,00	1,00	10,50519%	354.025,00	29.790,45
NOVOPAN DEL ECUADOR S.A.	720.813,00	1,00	2,73000%	720.813,00	59.493,02
PLYWOOD ECUATORIANA S.A.	237.166,00	1,00	11,85800%	237.166,00	
SOCIEPLAST S.A.	13.219,00	1,00		13.219,31	
ECUATORIANA DE CERAMICA				5,67	
FOSFORERA ECUATORIANA S.A.	4.562,00	0,04	0,05000%	2.580,70	
ALVAREZ BARBA S.A.	941.761,00	1,00	16,24000%	941.761,00	168.824,17
BANCO INTERNACIONAL S.A.	164.786,00	1,00	0,16645%	164.786,00	18.688,72
INMOBILIARIA DEL PACIFICO				292,00	
LA INTERNACIONAL S.A.				1.778,00	
SUPERTEX S.A.				12,13	
INVERSIONES SAN CARLOS S.A.	69.297,00	1,00	0,13000%	69.297,00	
SOCIEDAD AGRICOLA SAN CARLOS S.A.	107.096,00	1,00	0,13000%	107.096,00	9.449,65
HOLDINGPESA S.A.	237.166,00	1,00		237.166,00	44.999,40
<b>Total</b>				<b>3.452.281,81</b>	<b>331.245,41</b>

## 8. PROPIEDADES, NETO

Los bienes de la Compañía son:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Neto (US\$ dólares)</u>
Terrenos	2.316,34		2.316,34
Edificios	6.747,40	2.443,75	4.303,65
Vehiculos	86.281,55	26.531,75	59.749,80
<b>Total</b>	<b>95.345,29</b>	<b>(28.975,50)</b>	<b>66.369,79</b>

El movimiento de propiedades, neto durante el año 2011 es como sigue:

	<u>Costo Histórico</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Neto US\$</u>
Saldo inicial	73.001,30	(66.044,09)	6.957,21
Adquisiciones	66.388,77	-	66.388,77
Ventas	(44.044,78)	44.044,79	0,01
Gasto de depreciación		(6.976,20)	(6.976,20)
Diciembre 31, 2011	<b>95.345,29</b>	<b>(28.975,50)</b>	<b>66.369,79</b>

## 9. CAPITAL SOCIAL

El capital social de **INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.** al 31 de diciembre del 2011 fue de US\$ 2.000 divididos en dos mil acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una.

## 10. RESERVA POR VALUACION DE ACCIONES

La compañía al 31 de diciembre del 2010 efectuó la valoración de sus inversiones al valor nominal, esta situación origino un incremento en inversiones y patrimonio de US\$ 2.984.459,56.

## 11. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

Con el fin de determinar los valores a pagar al 31 de diciembre del 2011 por concepto de participación de trabajadores e impuesto a la renta, se presenta a continuación la conciliación tributaria.

### Determinación de la participación de trabajadores

UTILIDAD CONTABLE	331.784,34
15% Participación de trabajadores	<u>(-)</u>
	331.784,34

### Cálculo del Impuesto a la Renta

Utilidad antes de impuestos	331.784,34
(-) Rentas exentas dividendos ganados	(331.245,81)
(+) Gastos no deducibles	<u>2.983,02</u>
Base imponible	3.521,55
Total impuesto causado	845,17
Anticipo mínimo de impuesto a la renta <b>(A)</b>	20.006,79

### Determinación del Impuesto a la renta a pagar

Impuesto a la renta causado (Anticipo de impuesto a la renta)	20.006,79
Anticipo de impuesto a la renta pagado	(19.099,76)
Retención en la fuente año 2011	<u>(925,44)</u>
Saldo a favor de la Compañía	<u>(18,41)</u>

**(A)** El anticipo mínimo de impuesto a la renta determinado en la declaración del impuesto a la renta del año 2010 fue de US\$ 20.006,79, valor que es superior al impuesto a la renta causado por, lo que el anticipo en la base a la Ley de Régimen Tributario automáticamente se convierte en impuesto a la renta.

## 12. CONTINGENCIA

### Situación tributaria:

El Fisco ecuatoriano no ha ejercido su facultad de revisión sobre las declaraciones de impuesto a la renta, estando aún sujetos de revisión, las declaraciones por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2011. Las reconsideraciones de impuestos, en caso de producirse como resultados de las revisiones, deberán ser aplicadas contra las reservas de capital de la Compañía.

## 13. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

<b><u>Año terminado</u></b> <b><u>Diciembre 31 de</u></b>	<b><u>Porcentaje</u></b> <b><u>de variación</u></b>
2007	3
2008	9
2009	4
2010	3
2011	4

## 14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y a la fecha de emisión del dictamen de auditoría en mayo 9 del 2012; excepto por lo que se indica en el párrafo de énfasis en relación a la contratación del liquidador de la compañía, no se conocen los hechos posteriores que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

---