

INMOBILIARIA INALDA S.A.

Estados Financieros
Año terminado en diciembre 31, 2009
Con Informe de los Auditores Independientes



audisupport
auditores consultores

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Junta de Directores de
INMOBILIARIA INALDA S.A.

1. Hemos auditado los balances generales que se adjunta de **INMOBILIARIA INALDA S.A.**, al 31 de diciembre del 2009, así como los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorias.
2. Nuestras auditorias fueron efectuadas de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoria (N.E.A.). Esas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos la situación financiera de **INMOBILIARIA INALDA S.A.**, al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **INMOBILIARIA INALDA S.A.**, correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2009, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Febrero, 26 del 2010

AUDISUPPORT CIA. LTDA.
RNAE No. 503

Fredy Toledo E.
SOCIO
RNC- 170602

INMOBILIARIA INALDA S.A.**BALANCE GENERAL****(Expresado en US Dólares)**

	Diciembre 31,	
	2009	2008
Activos		
Activo corriente:		
Efectivo	103,510.18	36,662.45
Cuentas por Cobrar (Nota 3)	31,142.79	36,818.08
Total activo corriente	134,652.97	73,480.53
Propiedad Planta y Equipo (Nota 4)	119,644.10	1,061,685.31
Cargos Diferidos (Nota 5)	3,894,919.47	2,026,707.94
	4,014,563.57	3,088,393.25
	4,149,216.54	3,161,873.78
Pasivo y Patrimonio de los Accionistas		
Pasivo corriente:		
Porción Corriente del Pasivo a Largo Plazo	-	-
Obligaciones Financieras Corto Plazo (Nota 6)	350,000.00	600,000.00
Intereses por Pagar	10,605.78	17,875.00
Cuentas por Pagar (Nota 7)	49,571.74	7,896.35
Obligaciones con los Trabajadores	4,379.28	1,662.83
Obligaciones Fiscales (Nota 8)	4,048.22	4,536.34
Total pasivo corriente	418,605.02	631,970.52
Pasivo no Corriente		
Obligaciones Financieras a Largo Plazo	-	-
Pasivo Diferido (Nota 9)	3,688,671.27	2,487,963.01
	3,688,671.27	2,487,963.01
Total Pasivos	4,107,276.29	3,119,933.53
Patrimonio de los Accionistas:		
Capital Social (Nota 10)	25,000.00	25,000.00
Aportes Futuras Capitalizaciones	56.61	56.61
Reserva Legal	689.13	689.13
Reserva de Capital	25,007.17	25,007.17
Resultados Acumulados	(8,812.66)	(8,812.66)
Total Patrimonio de los Accionistas:	41,940.25	41,940.25
	4,149,216.54	3,161,873.78

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA INALDA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
(Expresado en US Dólares)

	<u>Año Terminado en,</u> <u>Diciembre 31, 2009</u>
Ventas	-
Gastos Operacionales	-
Utilidad Bruta en Ventas	-
Otros Ingresos	
Otros Ingresos no Operacionales	-
Total Otros Ingresos Neto	-
Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta	-
15% Participación Trabajadores	-
25% Impuesto a la Renta	-
UTILIDAD NETA	-

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, la Compañía no presenta estado de resultados en razón de que los registros se realizan de acuerdo a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 15, en función del método de contrato terminado, debido a que el Proyecto el Porvenir se encuentra en la etapa de construcción en proceso de las obras de urbanización

INMOBILIARIA INALDA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
(Expresado en US Dólares)

	Año terminado en	
	Diciembre 31, 2008	Diciembre 31, 2008
Capital Social		
Saldo Inicial y Final	25,000.00	25,000.00
	<u>25,000.00</u>	<u>25,000.00</u>
Aportes Futuras Capitalizaciones		
Saldo Inicial y Final	56.61	56.61
	<u>56.61</u>	<u>56.61</u>
Reserva Legal		
Saldo Inicial y Final	689.13	689.13
	<u>689.13</u>	<u>689.13</u>
Reserva de Capital		
Saldo Inicial y Final	25,007.17	25,007.17
	<u>25,007.17</u>	<u>25,007.17</u>
Resultados Acumulados		
Saldo Inicial y Final	(8,812.66)	(8,812.66)
	<u>(8,812.66)</u>	<u>(8,812.66)</u>
Total Patrimonio de los Accionistas	<u>41,940.25</u>	<u>41,940.25</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA INALDA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
(Expresado en US Dólares)

	Año Terminado en	
	Diciembre 31,2009	Diciembre 31,2008
FLUJO DE CAJA DE PROVENIENTE DE OPERACIONES:		
Efectivo Recibido de Clientes	1,200,708.26	998,473.76
Efectivo Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	(1,151,129.25)	(791,558.05)
Efectivo Proveniente de Operaciones	49,579.01	206,915.71
EFFECTIVO UTILIZADO EN INVERSION		
Compra de Activos Fijos	(74,108.63)	(22,296.89)
Aumento en Cargos Diferidos	(852,061.69)	(803,336.13)
Efectivo Utilizado en Actividades de Inversión	(926,170.32)	(825,633.02)
EFFECTIVO UTILIZADO EN FINANCIAMIENTO		
Aumento (Disminución) en Obligaciones Financieras Corto Plazo	(257,269.22)	477,668.40
Aumento (Disminución) en Obligaciones Financieras Largo Plazo	1,200,708.26	149,130.85
Efectivo utilizado en actividades de Financiamiento	943,439.04	626,799.25
Aumento del Efectivo	66,847.73	8,081.94
Efectivo Inicio del Año	36,662.45	28,580.51
EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	103,510.18	36,662.45

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA INALDA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
(Expresado en US Dólares)

Año Terminado en
Diciembre 31,2009 Diciembre 31,2008

FLUJO DE CAJA PROVENIENTE DE OPERACIONES:

Utilidad Neta del Ejercicio

Ajustes para Conciliar el Ingreso en Efectivo Proveniente de Operaciones:

Depreciación	16,149.84	10,723.20
Amortización	201.60	869.99

VARIACIONES EN ACTIVOS:

(Aumento) Disminución en Cuentas Por Cobrar	(10,676.15)	197,749.72
---	-------------	------------

VARIACIONES EN PASIVOS:

Aumento (Disminución) en Cuentas por Pagar	41,675.39	8,267.88
Aumento (Disminución) en Otros Pasivos	2,228.33	(10,695.08)

EFFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES

	<u>49,579.01</u>	<u>206,915.71</u>
--	------------------	-------------------

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA INALDA S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas

- 1 Constitución y Objeto** **INMOBILIARIA INALDA S.A.**, se constituyó en la ciudad de Quito Ecuador el 13 de noviembre de 1989. Su actividad principal es la compra venta, administración y arrendamiento de bienes raíces; planificación, promoción, administración y venta de proyectos inmobiliarios propios o de terceros, asesoría inmobiliaria, agenciamiento y mandato inmobiliario, representación, importación, distribución de insumos para la construcción. Para el cumplimiento de sus fines, la Compañía podrá celebrar actos o contratos civiles, mercantiles o de otra naturaleza que estén permitidos por las leyes ecuatorianas y que correspondan al Giro de su negocio.
- Con fecha 11 de abril de 1994, la Compañía procedió a realizar un aumento de capital y reforma de estatutos.
- El 23 de noviembre del 2001, se realizó un aumento de capital y reforma de estatutos.
- En agosto 21 del 2006, la Compañía, procedió a realizar la reforma de sus estatutos.
- Con estos antecedentes, la compañía se encuentra en capacidad de realizar todas las actividades mercantiles que estén enmarcadas dentro de la Ley Ecuatoriana y dentro del giro normal de su negocio.
- Situación Económica del Ecuador** La crisis mundial indudablemente repercutió en la economía ecuatoriana, y que afecto el desarrollo de muchas de nuestras empresas y por consiguiente, se desacelera la Economía e incrementan los niveles de desempleo del país, afectando la calidad de vida de los ecuatorianos, lo que influyo directamente en el giro normal de la actividad empresarial. El índice de precios al Consumidor, (IPC), en el año 2009, alcanzó, el 4.31%, el cual tuvo una disminución de casi el cincuenta por ciento del registrado en el año 2008.
- 2 Bases de Presentación** Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador, los cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los estados financieros y efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueda llegar a diferir en su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Implementación de NIIF Normas Internacionales de Información Financiera

Con fecha 21 de agosto del 2006, mediante resolución No. 06.Q.ICI-004, de la Superintendencia de Compañías publicada en el registro oficial No. 348 del 4 de septiembre del 2006, resuelve adoptar Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), disponer que las Normas sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 01 de enero del 2009.

Mediante resolución N° ADM 08199 del 3 de julio del 2008, publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 378 del 10 de julio del 2008, el Superintendente de Compañías ratificó el cumplimiento de la resolución N° 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006.

Resuelve.

Artículo Primero: Establecer el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", por parte de las Compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

- 1) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las Compañías que ejercen actividades de auditoría externa.
Se establece al año 2009, 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 "NIIF", a partir del ejercicio económico del año 2009.
- 2) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: las Compañías que tengan activos totales, iguales o superiores a US\$ 4,000,000.00, al 31 de diciembre del 2007; las Compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las Compañías de Economía mixta y las que bajo la Forma jurídica de Sociedades constituya el estado y entidades del sector público; las Sucursales de Compañías extranjeras u otras Empresas extranjeras estatales, para estatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que estas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

INMOBILIARIA INALDA S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas

Se establece el año 2010, 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 "NIIF", a partir del ejercicio económico del año 2010.

- 3) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2012: las demás Compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Se establece al 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 "NIIF", a partir del año 2011.

Artículo Segundo: Como parte del proceso de transición, las Compañías que Conforman los grupos determinados en los Numerales 1), 2) y 3), del art. Primero elaborarán obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo del 2010, marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el actual tendrá, al menos, lo siguiente:

- Un plan de capacitación.
- El respectivo plan de Implementación.
- La fecha del Diagnostico 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 este 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:

a) 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.

b) Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010 y 2011,

según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.

c) Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos de efectivo del 2009, 2010 y 2011, según el 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 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 septiembre del 2009, 2010 ó 2011, según corresponda, 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.

Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

Artículo Tercero: La Superintendencia de Compañías ejercerá los controles correspondientes para verificar el cumplimiento de estas obligaciones, sin perjuicio de cualquier control adicional orientado a comprobar el avance del proceso de adopción.

Artículo Cuarto: Sin perjuicio de los plazos señalados en los artículos que anteceden, cualquier compañía queda en libertad de adoptar anticipadamente la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" antes de las fechas previstas, para lo cual deberá notificar a la Superintendencia de Compañías de este hecho.

Artículo Quinto: Dejar sin efecto el artículo tercero de la Resolución No. 06.Q.ICL.004 de 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año.

INMOBILIARIA INALDA S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas

Urbanización en Proceso Corresponden a los costos directos e indirectos, generados en la construcción de las obras de urbanización en el Proyecto el Porvenir; los costos son activados y las cuotas mensuales recibidas de los clientes son registradas en el pasivo. A la finalización del proyecto se registrara la utilidad o pérdida bruta resultante de acuerdo al método de contrato terminado.

Propiedad Planta y Equipos Se encuentran registradas a su costo de adquisición.

Las erogaciones por reparación se cargan a los resultados del año y los gastos por mejoras son activados. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

Activo	Tasas
Maquinaria y Equipos de Construcción	10%
Equipos de Oficina	10%
Muebles y Enseres	10%
Vehículos	20%
Equipo de Computación	33.33%

Pasivo Diferido Corresponde a los pagos mensuales que realizan los clientes por concepto de la venta de los terrenos, los mismos que se liquidarán a la finalización del Proyecto, de acuerdo al método del contrato terminado. "El método de contrato terminado registra el ingreso solamente cuando el contrato está terminado o sustancialmente completo. Un contrato se considera sustancialmente completo cuando los costos remanentes son insignificantes".

INMOBILIARIA INALDA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en US Dólares)

3 Cuentas por Cobrar Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2009	2008
Depósitos en Garantía	726.00	500.00
Anticipos de Impuesto a la Renta	22,146.75	9,490.79
Seguros Pagados por Anticipados	3,289.93	819.22
Préstamos a Empleados	2,000.00	-
Otras Cuentas por Cobrar	2,980.11	26,008.07
	31,142.79	36,818.08

4 Propiedad Planta y Equipo El resumen de Propiedad Planta y Equipo, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2009	2008
Terrenos	-	1,000,000.00
Maquinaria y Equipos de Construcción	22,430.70	17,914.06
Equipos de Oficina	2,811.76	2,811.76
Muebles y Enseres	1,966.87	1,966.87
Equipo de Computación	6,759.77	5,167.78
Vehículos	119,478.93	51,478.93
	153,448.03	1,079,339.40
Menos Depreciación Acumulada	33,803.93	17,654.09
	119,644.10	1,061,685.31

El movimiento de propiedad planta y equipo es como sigue:

Costo:

Saldo Inicial	1,079,339.40	1,057,683.46
Adiciones	74,108.63	22,296.89
Retiros	(1,000,000.00)	(640.95)
	153,448.03	1,079,339.40

Nota...4

Diciembre 31,

INMOBILIARIA INALDA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en US Dólares)

	2009	2008
Depreciación acumulada:		
Saldo Inicial	17,654.09	6,984.29
Gastos del año	16,149.84	10,723.20
Retiros		(53.40)
	33,803.93	17,654.09

5 Cargos Diferidos Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31,	
	2009	2008
Gastos de Constitución	-	-
Urbanización en Proceso	3,894,566.67	2,026,153.54
Sistema Contable	1,008.00	1,008.00
	3,895,574.67	2,027,171.54
Menos Amortización Acumulada	655.20	453.60
	3,894,919.47	2,026,707.94

6 Obligaciones Financieras Corto Plazo Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2009
<u>Instituciones Financieras Local</u>	
Préstamo recibido en septiembre 2008, por US\$ 600,000.00, a una tasa de interés del 9.5%, anual con pago al vencimiento en septiembre del 2009	350,000.00
	350,000.00

7 Cuentas por Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

INMOBILIARIA INALDA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en US Dólares)

Pagar		Diciembre 31,	
		2009	2008
	Ignacio Ponce	201.94	-
	Diners Club S.A.	10,365.36	6,943.20
	Proveedores por Pagar	39,004.44	953.15
		<u>49,571.74</u>	<u>7,896.35</u>
8	Obligaciones Fiscales	Un resumen de esta cuenta fue como sigue:	
		Diciembre 31,	
		2009	2008
	Retenciones en la Fuente	1,761.10	1,817.71
	Retenciones de IVA	2,287.12	2,718.63
		<u>4,048.22</u>	<u>4,536.34</u>
9	Pasivo Diferido	Un resumen de esta cuenta fue como sigue:	
		Diciembre 31,	
		2009	2008
	Ingresos por Realizar	3,609,877.35	2,334,064.61
	Anticipo cuotas Finales	78,793.92	153,898.40
		<u>3,688,671.27</u>	<u>2,487,963.01</u>
10	Capital Social	El capital social de la Compañía está constituido por 25,000, acciones ordinarias y nominativas con un valor de US\$ 1.00, dólar cada una.	
11	Reserva Legal	De acuerdo con disposiciones legales, por lo menos el 10% de la utilidad anual, debe transferirse a la reserva legal hasta completar el 50% del capital pagado de la Compañía. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo excepto en el caso de liquidación de la compañía pero puede ser utilizado para cubrir pérdidas de operaciones o para aumentos de capital.	

- 12 Impuesto a la Renta** De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula el 25%, sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna.
- 13 Eventos Subsecuentes** Entre el 31 de diciembre del 2009, y la fecha de preparación de nuestro informe (26 de Febrero del 2010), no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudiere tener un efecto importante sobre los estados financieros.
-