

# **INMOBILIARIA INALDA S.A.**

## **CONTENIDO**

- **INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN**
- **ESTADOS FINANCIEROS**
- **INFORME DE COMISARIO**
- **INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS**



SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS

12 ABR. 2011

OPERADOR 10  
QUITO**INMOBILIARIA INALDA S.A.****BALANCE GENERAL AL 31 de Diciembre 2010****ACTIVOS****ACTIVO CORRIENTE**

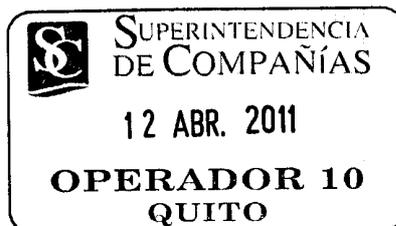
Activo Disponible		127.700,95	
Caja Chica	580,00		
Caja General	58.613,12		
Bancos	68.507,83		
Activo Exigible		153.268,18	
Préstamos Empleados	250,00		
Otras Cuentas por Cobrar	86.592,10		
Retenciones I/Renta	41,17		
Anticipo I/Renta	26.172,05		
Impuesto Utilidades (plusvalía)	40.175,78		
SRI Nota de Crédito	37,08		
Activo Realizable		3.678.744,58	
Inventario de Lotes terminados	3.558.100,84		
Inventario de Casas terminadas	120.643,74		
Otros Activos Corrientes		153.571,23	
Seguros pagados por Anticipado	3.571,23		
Inversiones.- Depósito a Plazo	150.000,00		
Activo Diferido		151,20	
Sistema Contable tmax	1.008,00		
(-) Amortizacion Acumulada	-856,80		
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>4.113.436,14</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Activo Fijo Depreciable		97.808,35	
Maquinaria y Equipo construcc	22.968,19		
(-) Deprec. Acumulada	-7.877,46		
Equipos de Oficina	2.811,76		
(-) Deprec. Acumulada	-1.006,80		
Vehículos	119.478,93		
(-) Deprec. Acumulada	-46.904,05		
Equipos de computación	7.655,77		
(-) Deprec. Acumulada	-5.382,05		
Muebles y Enseres	7.242,07		
(-) Deprec. Acumulada	-1.178,01		
Activo Fijo No Depreciable		573.692,58	
Obras en Proceso		573.692,58	
Costos Indirectos en Urbanizaciór	573.692,58		
Construcción Casas		91.913,47	
Gastos construcción	91.913,47		
Acciones y Participaciones			
Nesnily S. A.		747.939,74	
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>1.511.354,14</b>
<b>OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			<b>2.156,00</b>
Fondo Garantías Municipio		2.156,00	
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			<b>5.626.946,28</b>

**PASIVOS**

Pasivo Corriente		1.924.617,25	
Depósitos por identificar	500,00		
Mapfre Atlas	1.663,62		
Varios	731,19		
Clientes por devolver depósitos	16.110,17		
Impuestos por Pagar	4.197,36		
Sueldos y Beneficios x Pagar	5.135,41		
Préstamo Banco Pichincha (2)	710.000,00		
Diners Club	5.044,72		
Intereses por Pagar	41.876,63		
Provisión obras Construcción Lt.	1.139.358,15		
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>			
Pasivo No Corriente			
Pasivos Diferidos		3.356.980,24	
Ingresos cuotas por realizar	2.366.560,35		
Pagos por Adelantado	26.890,67		
Ingresos pagares por realizar	472.620,95		
Intereses por realizar	490.908,27		
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>TOTAL PASIVO</b>			5.281.597,49
<b><u>PATRIMONIO</u></b>		345.348,79	
Capital	25.000,00		
Reservas	25.696,30		
Perdidas Acumulas Ej. Anteriores	-8.812,66		
Aportes Futuras Capitalizacion	56,61		
Resultado del Período	303.408,54		
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>			345.348,79
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			<b>5.626.946,28</b>

  
Ing. Ignacio Ponce P.  
Gerente General

  
Alicia Vizuite R.  
Contadora  
C.P.A. 10555



**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**

**INMOBILIARIA INALDA S.A.**

**Del 1 Enero al 31 de Diciembre 2010**

**INGRESOS**

**Ingresos Operacionales**

Venta Lotes	-1.750.276,67	
Venta Casas	-101.000,00	
Total Ingresos Operacionales		-1.851.276,67

**(-) COSTOS**

**Costos**

Costo de Ventas Lotes	1.064.026,50	
Costo de Ventas Casas	72.386,22	
Total Costos		1.136.412,72

**UTILIDAD BRUTA EN VENTAS**

-714.863,95

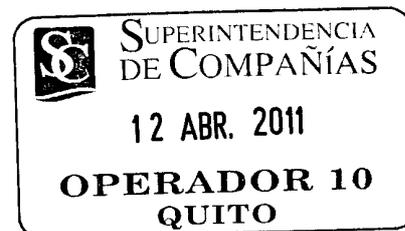
**(-) GASTOS GENERALES**

**GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Sueldos	41.318,74	
Aporte Patronal IESS	3.550,08	
Décimo Tercer Sueldo	2.434,86	
Décimo Cuarto Sueldo	1.278,95	
Fondos de Reserva	1.400,42	
Vacaciones	249,31	
Honorarios Profesionales	242.528,60	
Arrendamiento de Inmuebles	13.327,38	
Mantenimiento y reparaciones	15.861,56	
Combustibles	2.168,71	
Suministros y materiales	5.910,94	
Transporte	3.612,51	
Seguros	6.897,45	
Servicio Internet/Celular	3.347,24	
Pagos por Servicios Públicos	4.289,43	
Gastos de Gestión	520,79	
Impuestos y contribuciones	25.789,93	
Iva que se carga al gasto	35.991,32	
Depreciacion de Activos Fijos	34.932,42	
Amortizaciones	201,60	
Pérdida en venta de Activos	73,59	
Gastos Varios	32.156,56	
Gastos no deducibles	228,98	
Total Gastos Administrativos		478.071,37

**GASTOS DE VENTA**

Promoción y Publicidad	7.775,04	
Comisiones por Ventas	45.887,73	
Iva que se carga al gasto	6.439,51	
Total Gastos de Venta		60.102,28



**GASTOS FINANCIEROS**

Servicio Bancario	927,31	
Interés Bancario	65765,57	
comisiones Bancarias	93,00	
Intereses y Multas tributarias	555,91	
Total Gastos Financieros	<u>67.341,79</u>	605.515,44
<b>TOTAL GASTOS GENERALES</b>		
<b>(+) INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
Intereses Ganados	-168.357,17	
Ingreso por Multas	-25.633,04	
Varios	-69,82	
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	<u>-194.060,03</u>	
<b>UTILIDAD PRESENTE EJERCICIO</b>		<b>-303.408,54</b>

  
Ing. Ignacio Ponce P.  
Gerente General

  
Alicia Vizuite R.  
Contadora  
C.P.A. 10555



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

**Diciembre 31,2010**

**Activos**

**Activo Corriente:**

Efectivo y Equivalentes de Efectivo	129.546,28
Cuentas por Cobrar	145.956,08
Inventarios	3.678.744,58
<b>Total activo corriente</b>	<b>3.954.246,94</b>

Inversiones	150.000,00
Propiedad Planta y Equipo	97.808,35
Cargos Diferidos	1.548.360,19

1.796.168,54

5.750.415,48

**Pasivo y Patrimonio de los Accionistas**

**Pasivo corriente:**

Obligaciones Financieras Corto Plazo	710.000,00
Intereses por Pagar	41.876,63
Cuentas por Pagar	1.166.306,05
Obligaciones Sociales	50.646,69
Obligaciones Fiscales	69.075,30

**Total Pasivo corriente** 2.037.904,67

**Pasivo no Corriente**

Pasivo Diferido	3.356.980,24
-----------------	--------------

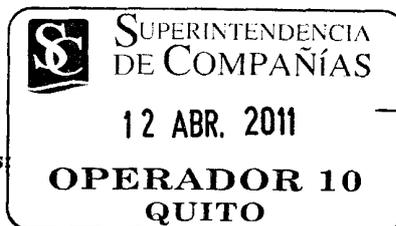
**Total Pasivos** 5.394.884,91

**Patrimonio de los Accionistas:**

Capital Social	25.112,00
Aportes Futuras Capitalizaciones	120.308,21
Reserva Legal	20.011,80
Reserva de Capital	25.007,17
Resultados Acumulados	165.091,39

**Total Patrimonio de los Accionistas:** 355.530,57

5.750.415,48



*[Signature]*  
Ing. Ignacio Ponce P.  
Gerente General

*[Signature]*  
Alicia Vizuete R.  
Contadora

Quito Febrero 23 del 2011



**Señora**  
**Elena Ponce Palacios**  
**Presidenta de Inmobiliaria INALDA S.A**  
Presente

Presento a usted, y por su intermedio a la Junta General de Accionistas, el informe y análisis sobre los estados financieros cortados al 31 de Diciembre de 2010, que como Comisario de la Empresa y de conformidad a la Ley, me corresponde realizar.

**ACTIVO**

El activo se compone de los siguientes grandes grupos:

**1.- Activo Circulante:** está compuesto por:

**a.-** El saldo de efectivo en Caja Bancos por: \$. 127.701,00

**b.-** Cuentas y documentos por cobrar: por \$. 153.268,00: de éste los valores más altos son: anticipos a contratos con un valor de \$. 86.592,00 y créditos tributarios por \$. 66.426,00 que se aplicarán al pago del impuesto a la renta del presente año.

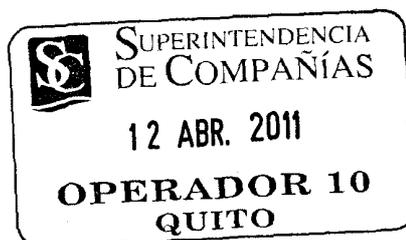
**c.-** Activo Realizable por \$. 3.678.745,00: se refiere al inventario compuesto por casas y lotes terminados listos para la venta.

**d.-** Otros Activos Corrientes suman: \$. 153.722,00: comprenden principalmente una inversión a corto plazo por \$. 150.000,00, a más de saldos netos de seguros pagados por anticipado y del sistema contable.

La suma del activo circulante asciende a \$. 4.113.436,00 que significa el 73% del activo total.

**2.- Activo No Corriente:** Respecto a este rubro debo indicar que consta de numerosas y diversas inversiones fijas necesarias para la operación de la empresa con un valor histórico total de \$. 160.157,00; la depreciación de los activos fijos alcanza a la fecha el 39% del valor histórico.

Este rubro también comprende un activo fijo no depreciable por \$. 665.606,00 que son obras en proceso.



Por otra parte se incluye el valor de \$. 747.940,00 de participación en la empresa Nesnily S.A.

El activo no corriente es de \$: 1.511.354,00 que representa el 27% del activo total.

**3.- Otros Activos No Corrientes:** este rubro se refiere a fondo de garantías depositadas en el municipio para la realización de las obras y asciende a \$. 2.156,00.

La suma total del activo es de \$. 5.626.946.00.

## **PASIVOS**

### **PASIVO CORRIENTE**

Este grupo del balance comprende los siguientes valores clasificados por orden de importancia: Provisión obras construcción \$. 1.139.358,00; Préstamo Banco Pichincha \$. 710.000,00; Intereses por pagar \$. 41.877,00; Clientes por devolver depósitos \$. 16.110,00; otros \$.17.272,00.

El total del pasivo corriente asciende a la suma de \$. 1.924.617,00 que significa el 36% del pasivo total.

### **PASIVO NO CORRIENTE**

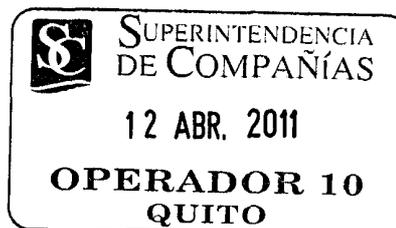
Por \$. 3.356.980,00: representa pasivos diferidos que se realizarán en el mediano plazo, tales como: ingresos de cuotas, pagarés e intereses por realizar.

Este pasivo representa el 64% del pasivo total.

## **PATRIMONIO**

Está constituido por:

- 1.- El capital social que es de \$. 25.000,00.
- 2.- Reservas por \$. 25.696,00: son valores de respaldo apropiados de resultados anteriores.
- 3.- Pérdidas Acumuladas ejercicios anteriores: por \$. 8.813,00.
- 4.- Aportes para Futuras Capitalizaciones por: \$. 57,00



5.- Resultados del periodo: arrojan una utilidad total de \$. 303.409,00: es el efecto positivo de las operaciones realizadas por la administración en el periodo 2010.

El Patrimonio de la empresa es de \$. 345.349,00.



#### BREVE ANALISIS DEL ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

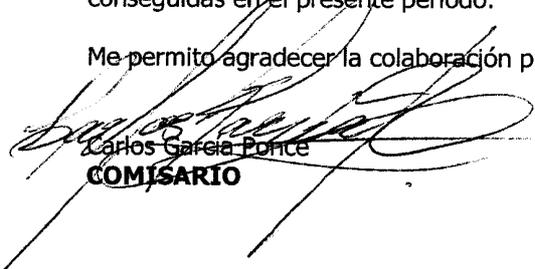
Por cada \$. 100,00 de ventas	2010
El costo de ventas es:	61.00
La utilidad bruta es:	39.00
Los gastos de venta son:	3.00
Los gastos de administración son:	26.00
Balance de egresos e ingresos no Operacionales (positivo)	<u>7.00</u>
<b>La utilidad total es:</b>	<b>17.00</b>

#### BREVE ANALISIS FINANCIERO

- 1.- Índice de liquidez: 2.14: significa que por cada dólar que debe la empresa a corto plazo cuenta con USD 2.14 de Activos a corto plazo.
2. - Los socios son propietarios del 6% de los activos.

Del análisis realizado se desprende una situación financiera importante y una rentabilidad relevante, conseguidas en el presente periodo.

Me permito agradecer la colaboración prestada para la elaboración de este informe.

  
Carlos García Ponce  
**COMISARIO**



NOTARIA TRIGESIMA NOVENA DE QUITO  
En aplicación a la Ley Notarial doy fe que la fotocopia que antecede, está conforme con el original que me fue presentado en...fojas  
Quito a.

11 ABR. 2011



Dr. Fernando Arregui Aguirre  
Notario Trigésimo Noveno  
Cantón Quito

