

**INMOBILIARIA NORMANDIA C. A.
INMONOLCA**

EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009



**SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS**

29 ABR. 2010

**OPERADOR 20
QUITO**

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Directores de la compañía
INMOBILIARIA NORMANDIA C. A. INMONOLCA

- 1.- Hemos auditado los balances generales adjuntos de la Compañía **INMOBILIARIA NORMANDIA C. A. INMONOLCA**, al 31 de diciembre del 2009 y 2008 , los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a la auditoría
- 2.- La auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Esas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye el examen en base a pruebas selectivas de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros; incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las principales estimaciones realizadas por la gerencia, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
- 3.- En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **INMOBILIARIA NORMANDIA C. A. INMONOLCA** al 31 de diciembre del 2009 y 2008 , los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
- 4.- Mediante Resolución No.08.G.DSC, publicada en el Registro Oficial No.498 del 31 de diciembre del 2008, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIFs" por parte de las compañías sujetas a su control . El cronograma establece tres grupos de compañías y con tres fechas de aplicación para cada grupo: 2010, 2011 y 2012 respectivamente. A la Compañía **NORMANDIA C. A.**, le corresponde el tercer grupo, cuya fecha de aplicación es a partir del 1 de enero del año 2012. Sin perjuicio de los plazos señalados, cualquier compañía tiene la libertad de adoptar anticipadamente las "NIIFs" antes de las fechas previstas, para lo cual deberá notificar de este hecho a la Superintendencia de Compañías.

Servicios de Auditoría Externa
Registro SC No.518
Quito, Abril 23 del 2010

Superintendencia DE COMPAÑÍAS
29 ABR. 2010
OPERADOR 20
QUITO

María Elena Garrera Vega
María Elena Garrera Vega
Socia - Licencia RNC No.21501

INMOBILIARIA NORMANDIA C. A. INMONOLCA
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

<u>ACTIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4	50.346	26.146
Cuentas por Cobrar	5	<u>35.667</u>	<u>20.060</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		86.013	46.206
PROPIEDADES Y EQUIPOS			
Terrenos		1.504.177	1.504.177
Construcciones en proceso		18.880	18.880
Galpones y bodegas		2.263	2.263
Instalaciones		347.937	347.937
Maquinarias		20.539	20.539
Equipos		967	664
Depreciación Acumulada		<u>-82.696</u>	<u>-60.930</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS, Neto	6	<u>1.812.067</u>	<u>1.833.530</u>
Activo Diferido	7	<u>50.159</u>	<u>68.941</u>
TOTAL		<u>1.948.239</u>	<u>1.948.677</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar	8	<u>56.207</u>	<u>61.584</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>56.207</u>	<u>61.584</u>
TOTAL PASIVO		56.207	61.584
PATRIMONIO			
Capital Social	10	12.000	12.000
Reserva Legal		4.409	3.915
Reserva Facultativa		12.821	14.954
Reserva de Capital	2	31.350	31.350
Reserva por valuación de inmuebles	11	1.827.008	1.827.008
Resultados acumulados		0	-9.481
Utilidad del Ejercicio		<u>4.444</u>	<u>7.347</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>1.892.032</u>	<u>1.887.093</u>
TOTAL		<u><u>1.948.239</u></u>	<u><u>1.948.677</u></u>

INMOBILIARIA NORMANDIA C. A. INMONOLCA
ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

INGRESOS	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Arriendos	2	<u>79.400</u>	<u>61.200</u>
TOTAL INGRESOS		79.400	61.200
GASTOS			
Gastos de administración		<u>-74.718</u>	<u>-47.765</u>
TOTAL GASTOS		<u>-74.718</u>	<u>-47.765</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>4.682</u>	<u>13.435</u>
OTROS INGRESOS (EGRESOS)			
Financieros		-3.142	-2.023
Otros, neto		<u>5.811</u>	<u>383</u>
TOTAL OTROS		<u>2.669</u>	<u>-1.640</u>
Utilidad antes de Impuesto a la Renta y Reserva Legal		7.351	11.795
Menos:			
Impuesto a la Renta	9	2.413	3.632
Reserva Legal		<u>494</u>	<u>816</u>
TOTAL		<u>2.907</u>	<u>4.448</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>4.444</u>	<u>7.347</u>
		=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INMOBILIARIA NORMANDIA C. A. INMONOLCA
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Reserva por Valuación de Inmuebles	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2007	12.000	2.871	14.954	31.350	1.827.008	548	2.279	1.891.010
Apropiación de la utilidad 2007	0	228	0	0	0	0	-2.279	-2.051 *
Ajuste de años anteriores	0	0	0	0	0	-10.029		-10.029
Utilidad del ejercicio 2008	0	816	0	0	0	0	7.347	8.163
Saldos al 31 de diciembre del 2008	12.000	3.915	14.954	31.350	1.827.008	-9.481	7.347	1.887.093
Absorción de pérdidas	0	0	-2.133	0	0	9.481	-7.347	1
Utilidad del ejercicio 2009	0	494	0	0	0	0	4.444	4.938
Saldos al 31 de diciembre del 2009	12.000	4.409	12.821	31.350	1.827.008	0	4.444	1.892.032

* = Dividendos declarados

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INMOBILIARIA NORMANDIA C. A. INMONOLCA
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	75.247	103.683
Pagado a proveedores y terceros	-53.413	-74.429
Otros ingresos y gastos, neto	2.669	-1.640
Efectivo neto proveniente de operación	<u>24.503</u>	<u>27.614</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Compra de equipos de computación	-303	0
Activo diferido	<u>0</u>	<u>-5.000</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>-303</u>	<u>-5.000</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Dividendos	<u>0</u>	<u>-2.051</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>0</u>	<u>-2.051</u>
AUMENTO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	24.200	20.563
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIV DE EFECTI. AL INICIO DEL AÑO	<u>26.146</u>	<u>5.583</u>
SALDO DEL EFECTIVO Y EQU. DE EFECTIVO AL FIN DEL AÑO	<u>50.346</u>	<u>26.146</u>
	=====	=====
CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad	4.444	7.347
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación del activo fijo	21.766	22.243
Amortización del activo diferido	18.782	0
Ajustes años anteriores	0	-10.029
Cambios en activos y pasivos:		
Variación de cuentas por cobrar	-15.720	42.483
Variación de cuentas por pagar	<u>-4.769</u>	<u>-34.430</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>24.503</u>	<u>27.614</u>
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INMOBILIARIA NORMANDIA C. A. INMONOLCA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

(Expresados en U. S. Dólares Americanos)

NOTA 1 - OPERACIONES

La Compañía **INMOBILIARIA NORMANDIA C.A. INMONOLCA**, se constituyó en la República del Ecuador, el 17 de octubre de 1995, con el objeto social de dedicarse a la actividad de intermediación, mandato inmobiliario, mobiliario y comercial y en general para la administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles, y en general a todos los actos comerciales e industriales permitidos por la ley y que guarden relación al objeto social de la compañía.

Durante los ejercicios económicos 2009 y 2008, la Compañía se dedicó al arriendo de inmuebles.

NOTA 2 – POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las siguientes son las principales políticas contables utilizadas por la Compañía, en la elaboración de sus estados financieros. Estas políticas están basadas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Ingresos - Se registran en base a la emisión de las facturas por el arriendo de sus inmuebles.

Valuación de Propiedades y Equipos .- Están registrados al costo de adquisición, (excepto terrenos y construcciones porque están registrados al avalúo comercial que se hizo en el año 2007), son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de: 20 años para construcciones y 10 años para maquinaria, equipo e instalaciones (ver Nota 6).

Impuesto a la Renta. Se reconocen en los resultados del año en función a su devengamiento (ver Nota 9).

Reserva Legal.- La Ley de Compañías establece una apropiación mínima del 10% sobre las utilidades líquidas anuales, hasta que ésta represente el 50% del capital social. Esta reserva no puede utilizarse para el pago de dividendos en efectivo y solo puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva Facultativa.- Representan apropiaciones de utilidades a criterio de los accionistas.

Activo Diferido - Se registran al costo, y representan los pagos realizados para los proyectos. Se amortizarán cuando los proyectos generen ingresos. (ver Nota 7).

INMOBILIARIA NORMANDIA C. A. INMONOLCA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresados en U. S. Dólares Americanos)

Reserva de Capital.- Representa los valores acumulados de las cuentas Reserva por Revalorización de patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas de la corrección monetaria de años anteriores. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente.

Reserva por Valuación.- Representa la valuación a los inmuebles según valor comercial registrados en el año 2007.

NOTA 3 – INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Porcentaje de Variación en los Índices de Precios al Consumidor.- La disminución en el poder adquisitivo distorsiona las cifras contables y no permite efectuar una adecuada comparación con períodos anteriores

El siguiente cuadro representa información relacionada con el poder de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Año terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
2007	3.32
2008	8.83
2009	4.31

NOTA 4 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El detalle del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Bancos	<u>50.346</u>	<u>26.146</u>
Total	<u>50.346</u> =====	<u>26.146</u> =====

INMOBILIARIA NORMANDIA C. A. INMONOLCA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresados en U. S. Dólares Americanos)

NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR

El detalle de las Cuentas por Cobrar al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Clientes	11.392	4.071
Impuestos	13.854	5.455
Otras cuentas por cobrar	11.276	11.276
Provisión para cuentas incobrables	<u>-855</u>	<u>-742</u>
Total	35.667	20.060
	=====	=====

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables, durante los ejercicios económicos 2009 y 2008, es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo al inicio del año	-742	-1.029
Provisión del año	-113	0
Baja de cuentas	<u>0</u>	<u>287</u>
Saldo al final del año	-855	-742
	===	===

NOTA 6 – PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento de las propiedades y equipos durante los ejercicios económicos 2009 y 2008, es como sigue:

	Saldo Final 2007	Adiciones	Saldo Final 2008	Adiciones	Saldo Final 2009
Terrenos	1.504.177	0	1.504.177	0	1.504.177
Construcciones en proceso	18.880	0	18.880	0	18.880
Galpones y bodegas	347.937	0	347.937	0	347.937
Instalaciones	2.263	0	2.263	0	2.263
Maquinaria	20.539	0	20.539	0	20.539
Equipos	<u>664</u>	<u>0</u>	<u>664</u>	<u>303</u>	<u>967</u>
Subtotal	1.894.460	0	1.894.460	0	1.894.763
Depreciación Acumulada	<u>-38.687</u>	<u>-22.243</u>	<u>-60.930</u>	<u>-21.766</u>	<u>-82.696</u>
Total	<u>1.855.773</u>	<u>-22.243</u>	<u>1.833.530</u>	<u>-21.463</u>	<u>1.812.067</u>

INMOBILIARIA NORMANDIA C. A. INMONOLCA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresados en U. S. Dólares Americanos)

NOTA 7 – ACTIVO DIFERIDO

El detalle del Activo Diferido al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Proyecto Normandia	68.941	68.941
(-) Amortización del año	<u>-18.782</u>	<u>0</u>
Total	50.159	68.941
	=====	=====

NOTA 8 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las Cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Proveedores	52.153	51.866
Impuestos	308	19
Otras cuentas por pagar	<u>3.746</u>	<u>9.699</u>
Total	56.207	61.584
	=====	=====

NOTA 9 - IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, a partir del año 2001 la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en 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.

La conciliación de la utilidad según estados financieros y la base de cálculo del impuesto a la renta es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Utilidad del año terminado el 31 de diciembre	7.351	11.796
Más:		
Gastos no deducibles	<u>2.300</u>	<u>2.732</u>
Base imponible para el impuesto a la renta tarifa 25%	<u>9.651</u>	<u>14.528</u>
Impuesto a la renta	2.413	3.632
Menos:		
Anticipos de Impuesto a la Renta	6.007	2.396
Retenciones en la Fuente	4.960	3.456
Crédito tributario de años anteriores	<u>5.299</u>	<u>0</u>
Crédito tributario	-13.853	-2.220
	=====	=====

La compañía no tiene trabajadores en relación de dependencia., razón por la cual no se provisiona participación para trabajadores.

INMOBILIARIA NORMANDIA C. A. INMONOLCA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

(Expresados en U. S. Dólares Americanos)

NOTA 10 – CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el capital social suscrito y pagado está constituido por 12.000 acciones de U.S. \$ 1,00 cada una.

NOTA 11 – RESERVA POR VALUACIÓN DE INMUEBLES

Representa la contrapartida del valor comercial de terrenos y construcciones registrado en el año 2007, cuyo procedimiento y registro contable está en conformidad con los principios de contabilidad.

NOTA 12 – EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión del presente Informe por parte de los Auditores Externos, no han sucedido situaciones, que a criterio de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.
