

49243

Inmobiliaria Normandia C.A. Inmonolca.

Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 con cifras comparativas del 2009

<u>Índice</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	2 - 3
Balances Generales	4
Estados de Resultados	5
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	6
Estados de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 12

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares de Estados Unidos de Norteamérica
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
Compañía	-	Inmobiliaria Normandia C.A. Inmonolca.

PartnerDealings Cía. Ltda.

Audidores Independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de:

Inmobiliaria Normandia C.A. Inmonolca

Estados Financieros Auditados

1. Hemos auditado el balance general adjunto de la Compañía **Inmobiliaria Normandia C.A. Inmonolca**, al 31 de diciembre del 2010 y el correspondiente estado de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo para el año que terminó en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2009 fueron auditados por otros auditores, cuyo informe con fecha 23 de abril de 2010 presenta una opinión sin salvedades.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La Administración de la Compañía **Inmobiliaria Normandia C.A. Inmonolca**, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente a la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables que sean razonables de acuerdo a las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2010, basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría – NIA. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros a 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 comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

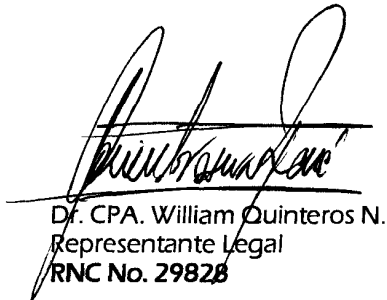
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

PartnerDealings Cía. Ltda.

Audidores Independientes

Opinión del Auditor Independiente

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de **Inmobiliaria Normandía C.A. Inmonolca** al 31 de diciembre del 2010, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
5. La Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen el propósito de presentar la posición financiera, resultados operativos y flujo de efectivo de **Inmobiliaria Normandía C.A. Inmonolca**., de conformidad con principios y prácticas de contabilidad generalmente aceptados en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.



Dr. CPA. William Quinteros N.
Representante Legal
RNC No. 29828



PartnerDealings
SC - RNAE No. 745

03 de Junio del 2011, excepto
por el informe de cumplimiento
tributario que se emitirá por separado

Quito - Ecuador

Inmobiliaria Normandia C.A. Inmonolca.

Balances Generales

Al 31 de diciembre del 2010 con cifras comparativas del 2009

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Activos</u>			
Activos Corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	51,055	50,346
Cuentas por cobrar clientes		1,363	10,537
Otras cuentas por cobrar y anticipos	4	<u>40,614</u>	<u>27,542</u>
Total Activos Corrientes		93,032	88,425
Activos no Corrientes			
Propiedad, planta y equipo, neto de la depreciación acumulada de US\$102,780 en el 2010 y US\$82,697 en el 2009	5	1,791,984	1,812,067
Otros Activos		<u>31,376</u>	<u>50,159</u>
Total Activos		<u>1,916,392</u>	<u>1,950,651</u>
<u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u>			
Pasivos Corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales		317	1,315
Otras cuentas por pagar y anticipos	6	7,913	54,459
Pasivos acumulados		558	433
Impuesto a la renta por pagar		<u>5,669</u>	<u>2,413</u>
Total Pasivos		<u>14,457</u>	<u>58,620</u>
<u>Patrimonio de los Accionistas</u>			
Capital social	7	12,000	12,000
Reserva legal	7	4,409	3,915
Reserva facultativa		12,820	12,820
Reserva de Capital		31,350	31,350
Superávit por revaluación		1,827,008	1,827,008
Resultados acumulados		<u>14,348</u>	<u>4,938</u>
Total Patrimonio de los Accionistas		<u>1,901,935</u>	<u>1,892,031</u>
Total Pasivos y Patrimonio de los Accionistas		<u>1,916,392</u>	<u>1,950,651</u>

Las notas explicativas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.

Inmobiliaria Normandia C.A. Inmonolca.

Estados de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 con cifras comparativas del 2009

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Ingresos:</u>		
Arriendos	84,365	79,400
<u>Gastos de operación:</u>		
Gastos de operación	(65,717)	(74,718)
Gastos financieros	(465)	(3,142)
Utilidad en operación	<u>18,183</u>	<u>1,540</u>
<u>Otros Ingresos y Egresos:</u>		
Otros Ingresos (egresos),netos	1,834	5,811
Utilidad neta del año antes Impuesto a la Renta	<u>20,017</u>	<u>7,351</u>
Impuesto a la Renta	(5,669)	(2,413)
Utilidad neta del año	<u>14,348</u>	<u>4,938</u>

Las notas explicativas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros,

Inmobiliaria Normandia C.A. Inmonolca

Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 con cifras comparativas del 2009
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital Social (nota 7)	Reserva Legal (nota 7)	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Superávit por Revalorización	Resultados Acumulados	Total Patrimonio (nota 7)
Saldos al 31 de diciembre del 2008	12,000	3,915	14,954	31,350	1,827,008	(2,134)	1,887,093
Compensación de pérdidas	-	-	(2,134)	-	-	2,134	-
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	<u>4,938</u>	<u>4,938</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2009	12,000	3,915	12,820	31,350	1,827,008	4,938	1,892,031
Apropiación de reserva legal	-	494	-	-	-	(494)	-
Otros	-	-	-	-	-	(4,444)	(4,444)
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	<u>14,348</u>	<u>14,348</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2010	<u>12,000</u>	<u>4,409</u>	<u>12,820</u>	<u>31,350</u>	<u>1,827,008</u>	<u>14,348</u>	<u>1,901,935</u>

Las notas explicativas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros,

Inmobiliaria Normandia C.A. Inmonolca**Estados de Flujos de Efectivo****Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 con cifras comparativas del 2009****(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Efectivo recibido de clientes y otros	93,539	75,247
Efectivo pagado a proveedores, trabajadores y otros	(94,664)	(53,413)
Otros ingresos y gastos, neto	<u>1,834</u>	<u>2,669</u>
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	709	24,503
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
Adiciones de equipos	—	(303)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	—	(303)
Aumento neto del efectivo durante el período	709	24,200
Efectivo al inicio del período	<u>50,346</u>	<u>26,146</u>
Efectivo al final del período	<u>51,055</u>	<u>50,346</u>
<u>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIONES:</u>		
UTILIDAD NETA	14,348	4,938
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Depreciaciones	20,083	21,766
Amortizaciones	18,782	18,782
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Aumento) en cuentas por cobrar y otras	(3,898)	(15,720)
(Disminución) cuentas por pagar y otras	<u>(48,606)</u>	<u>(5,263)</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>709</u>	<u>24,503</u>

Las notas explicativas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 con cifras comparativas del 2009
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

1. Actividades de la Compañía

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 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 2010 y 2009, la Compañía realizó actividades de arriendo de inmuebles.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

a) Base de Presentación -

Las NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE), son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) promulgadas en años anteriores de las que se derivan; sin embargo, no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas recientes introducidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como no todas las NIIF han sido adoptadas por la FNCE. En tal virtud y en congruencia con la tendencia mundial, la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006 estableció que a partir del 1 de enero del 2009 las NIIF proveerán de forma obligatoria para las entidades sujetas a su control, los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.

Mediante Resolución No. ADM 08199 de 3 de julio de 2008, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 378 de 10 de julio del 2008, el Superintendente de Compañías ratificó el cumplimiento de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 indicada en el párrafo anterior; sin embargo y debido a la crisis financiera global el ente regulador dispone prorrogar la entrada en vigencia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, establece los periodos a ser aplicadas dichas normas internacionales y sus periodos de transición tomando en consideración los siguientes aspectos:

- (a) Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los periodos de transición;
- (b) Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF; y,
- (c) Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, 2010 y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NEC.

Los ajustes efectuados al término del periodo 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.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 con cifras comparativas del 2009
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

b) Registros contables y unidad monetaria

Los estados financieros y los registros contables de la Compañía se presentan en Dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

c) Flujos de Efectivo

La Compañía para propósitos de presentación de los estados de flujos de efectivo, ha definido como efectivo el saldo de efectivo en caja y bancos.

d) Cuentas por Cobrar y Provisión de Incobrables

Las cuentas por cobrar clientes, tienen generalmente hasta 60 días plazo, son reconocidas y registradas al monto original de la factura, por la mercadería entregada.

La provisión para cuentas incobrables se registran en los resultados del ejercicio, en base al porcentaje establecido por las disposiciones tributarias vigentes y se disminuye por los castigos de las cuentas por cobrar consideradas irre recuperables.

e) Propiedad, Planta y Equipo

La propiedad, planta y equipo se presenta neto de la depreciación acumulada y están registradas al costo de adquisición, excepto aquellos adquiridos antes de marzo del 2000, que se presentan a una base que se aproxima al costo histórico medido en dólares, de conformidad con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17.

El gasto por la depreciación de los Activos Fijos se registra con cargo a los resultados del período y es calculado mediante el método de línea recta, utilizando las siguientes tasas que se consideran apropiadas para depreciar el valor de los activos en función de la vida útil estimada:

Instalaciones	10%
Edificios	5%
Equipos	10%
Equipos de computación	33%
Vehículos	<u>20%</u>

f) Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar por compras de bienes y servicios tienen un plazo de hasta 30 días, son registradas al costo, considerando que serán pagadas en el futuro por los bienes y servicios recibidos.

g) Reconocimiento de ingresos y gastos

El ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la derivación de costos asociados o por la posible devolución de los bienes.

Los gastos se reconocen cuando se causan.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 con cifras comparativas del 2009
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

h) Impuesto a la Renta

La provisión para impuesto a la renta vigente es del 25% y 15% para las utilidades líquidas que se reinviertan en el país de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno. Este tributo es registrado como gasto del período en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

i) Uso de Estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente, así como las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales; sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. Efectivo en Caja y Bancos

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los saldos en caja y bancos que la Compañía mantiene en distintas instituciones financieras reflejan los saldos que a continuación se detallan:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Bancos	US\$	51,055	50,346
Total	US\$	51,055	50,346

4. Otras Cuentas por Cobrar y Anticipos

Un resumen de las otras cuentas por cobrar y anticipos al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Impuestos	US\$	19,714	16,266
Otras		20,900	11,276
Total	US\$	40,614	27,542

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 con cifras comparativas del 2009
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

5. Propiedad, Planta y Equipo

Un detalle de la propiedad, planta y equipo al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es el siguiente:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Terrenos	US\$	1,504,178	1,509,178
Construcciones en curso		18,880	18,880
Galpón y bodegas		338,816	338,816
Construcciones y mejoras		9,121	9,121
Instalaciones		2,263	2,263
Maquinaria		20,539	20,539
Equipos		664	664
Equipo de computación		<u>303</u>	<u>303</u>
	US\$	<u>1,894,764</u>	<u>1,894,764</u>
Total			
Menos depreciación acumulada		<u>(102,780)</u>	<u>(82,697)</u>
Total	US\$	<u>1,791,984</u>	<u>1,812,067</u>

El movimiento de la propiedad, planta y equipo por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo al inicio del año	US\$	1,812,067	1,833,530
Depreciaciones del año		<u>(20,083)</u>	<u>(21,463)</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>1,791,984</u>	<u>1,812,067</u>

6. Otras Cuentas por Pagar y Anticipos

Un detalle de las otras cuentas por pagar y anticipos al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es el siguiente:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Otras cuentas por pagar empresas	US\$	-	50,837
Impuestos		321	308
Otros		<u>7,592</u>	<u>3,314</u>
Total	US\$	<u>7,913</u>	<u>54,459</u>

7. Patrimonio de Accionistas

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el capital social de la Compañía está constituido por 12,000 acciones ordinarias y nominativas, con un valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 con cifras comparativas del 2009
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Reserva Legal

De acuerdo con la Legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

De acuerdo con las doctrinas de la Superintendencia de Compañías del Ecuador (disposiciones emitidas no elevadas a normas legales), la asignación para el Fondo de Reserva Legal se calcula sobre la diferencia o el saldo que queda luego de deducido el 15% de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía.

8. Superávit por Revaluación de Inmuebles

Representa la contrapartida del valor comercial de terrenos y construcciones registrado el año 2007.

9. Impuesto a la Renta

Revisión Tributaria

De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la entidad supervisora para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca:

- a) En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo;
- b) En seis años a partir de la fecha en que se vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y;
- c) En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicada por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

La facultad de las autoridades tributarias para revisar las declaraciones de impuestos a la renta 2007, 2008 y 2009 de acuerdo con lo indicado en el literal a) anterior, aún no ha prescrito.

Las bases para el impuesto a la renta son las siguientes:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Base Impuesto a la Renta	22,675	9,651
Impuesto a la renta	<u>5,669</u>	<u>2,413</u>

10. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2010 y hasta la fecha de emisión de este informe (03 de junio del 2011) no se produjeron eventos, que en opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.
