

5239

Guayaquil, mayo 20 del 2010

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente el informe de Auditoria Externa por el año 2009, de la compañía INMOBILIARIA AMALIA S.A. con expediente N° 5239-72

Atentamente,


p^o INMOBILIARIA AMALIA S.A.
VIANA S.A.
GERENTE GENERAL
Representada por su Gerente General,
AB. OSCAR VERNAZA GHIGLIONE





CONSULTORES
GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS
Audítores-Contadores-Consultores Gerenciales
Telefax: 09-9409654- 2691053
Email: consultguzben@yahoo.com
albertoguzmanec@yahoo.com

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



**INMOBILIARIA AMALIA S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

INDICE	Páginas #
Informe de los Auditores Independientes	3
Balance general	4
Estado de Resultados	5
Estado de evolución del patrimonio de los socios	6
Notas a los estados financieros	7 – 11



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:
INMOBILIARIA AMALIA S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA AMALIA S.A.** al **31 de diciembre del 2009**, el estado de resultados y los cambios en la evolución del patrimonio de la compañía por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía, nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de sí los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por los administradores, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Amalia S.A. al **31 de Diciembre de 2009**, los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas contables y disposiciones promulgadas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.



C.P.A. Alberto Guzmán M. - Socio
RNC No. 23609



RNAE-2 No. 361

Abril 23 del 2010
Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
BALANCE GENERAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

	NOTAS	2009	2008
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Bancos		1.579	5
Cuentas por Cobrar	3	128.365	119.309
Inventarios	4	295.526	464.721
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos Fijos	5	2.235	2.481
Otros Activos	6	321.967	157.689
TOTAL ACTIVO		749.673	744.205
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar	7	520.933	513.929
TOTAL PASIVO		520.933	513.929
PATRIMONIO			
Capital Suscrito	8	4.176	4.176
Aporte Futuro Aumento Capital		149	149
Reserva Legal		114	114
Superavit por diferencias de terrenos		207.764	207.764
Reserva de Capital		283.030	283.030
Resultados Acumulados		-264.956	-241.384
Resultados del Ejercicio		-1.537	-23.572
TOTAL PATRIMONIO		228.740	230.276
TOTAL PASIVO - PATRIMONIO		749.673	744.205

Ver nota a los estados Financieros

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

	2009	2008
INGRESOS		
Arrendamiento Mercantil	1.860	3.119
Otros Intereses Ganados	285	601
Ingresos no Operacionales por Reembolsos de gastos	137.157	123.736
Otros	5.043	3.607
TOTAL INGRESOS	144.345	131.063
Depreciación de Arrendamiento Mercantil		
EGRESOS		
Gastos de Personal	109.962	112.223
Gastos de Oficina	3.987	21.630
Servicios a Terceros	7.437	16.564
Impuestos y Contribuciones	22.890	1.054
Provisiones, Depredaciones, Amortización	246	629
Otras Perdidas	1.359	2.536
TOTAL EGRESOS	145.881	154.635
RESULTADO DEL EJERCICIO	-1.536	-23.572

Ver Notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

	Patrimonio	Futuro Aumento	Reserva Legal	Superavit por Diferencia Terrenos	Capital Adicional	Resultados Acumulados	Total
SALDO AL							
31/12/2007	4.176	149	114	207.764	283.030	-241.385	253.848
Perdida del Ejercicio						-23.572	-23.572
SALDO AL							
31/12/2008	4.176	149	114	207.764	283.030	-264.957	230.276
Perdida del Ejercicio						-1.537	-1.537
SALDO AL							
31/12/2009	4.176	149	114	207.764	283.030	-266.493	228.739

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
ESTADO DE FLUJO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

	2009	2008
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Perdida neta	-1.537	-23.572
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación	237	629
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	-9.057	-4.311
Inventarios	169.195	2.719
Cuentas por pagar	7.005	24.470
Otros Activos	-164.278	-20
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>1.565</u>	<u>-85</u>
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obligaciones a L/P		
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	<u>0</u>	<u>0</u>
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Activos fijos	9	
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	<u>9</u>	<u>0</u>
Aumento y/o Disminución en caja-Banco	1.574	-85
Caja y Banco al principio del año	<u>5</u>	<u>90</u>
Caja y Banco al final del año	<u>1.579</u>	<u>5</u>

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.

La compañía AMALIA S.A. fue constituida mediante escritura pública en Diciembre 30 de 1971 en Ecuador, el objeto principal de la compañía es la actividad inmobiliaria.

La compañía forma parte del Fideicomiso A.G.D., quien de acuerdo a las escrituras del Fideicomiso podrá vender los bienes de la compañía, los mismos que servirán como fuente de obtención de recursos, para cancelar parte de las obligaciones que en cumplimiento de lo dispuesto en el programa de reestructuración de Filanbanco S.A. tenga o tuviere con la A.G.D.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Base de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los E.U.A. de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las NEC, se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Reserva de capital.- La constituye el saldo de la cuenta, reserva por revalorización del patrimonio y de la aplicación del índice especial de corrección de brecha sobre los activos no monetarios y del patrimonio de accionistas. La Superintendencia de Compañías no ha emitido normas específicas relacionadas con el uso de esta cuenta, para propósitos de capitalización, compensación o las previstas en caso de devolución a los socios.

Impuesto a la Renta.- De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación, se establece sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 25% de impuesto a la renta.

3. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

	2009	2008
Compañías relacionadas	115.362	107.260
Empleados	10.703	10.896
Arriendos vencidos por cobrar	2.300	1.152
	128.365	119.309

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

4. INVENTARIO

	2009	2008
Urbanización	98.548	262.779
Villas Terminadas y solares	180.970	180.970
Villas en Arrendamiento Mercantil	4.659	5.578
Materiales	11.349	15.394
	295.526	464.721

La administración registró Ajustes de Terrenos en base a observaciones efectuadas por la Superintendencia según oficio No.2009-SC-ICIG-642-DCyCP 12627 de Septiembre 28 del 2006.

5. ACTIVOS FIJOS

	Saldo final	Adiciones	Ventas y/o Retiros	Saldo final	Adiciones	Ventas y/o Retiros	Saldo final
	2007			2008			2009
Equipo de topografía	67			67			67
Equipo de computación	19.609			19.609			19.609
Máquina y equipo	1.439			1.439			1.439
Equipo de oficina	12.209			12.209			12.209
Muebles y enseres	8.749			8.749			8.749
Edificios	66.834			66.834			66.834
Otros activos fijos	1.358			1.358			1.358
Sub-total	110.255			110.255			110.255
Depreciación Acumulada	-107156		-628	-107784	9	-237	-108030
Activo Fijo (Neto)	3.109			2.481			2.225

6. OTROS ACTIVOS

	2009	2008
Inversiones en Acciones	2.635	2.635
Aporte para Futura capitalización	154.901	154.901
Terrenos expropiados	164.231	
Otros	200	153
	321.967	157.689

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2009 las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

	2009	2008
Beneficios Sociales	9.641	9.718
Proveedores		18.390
Inmobiliaria Guaruya	10.127	12.028
Obligaciones Patronales	1.794	3.883
Retenciones	11	636
Contratistas	12.800	12.800
Compañías Relacionadas	394.436	386.886
Impuestos Municipales	90.348	67.834
Otros	1.775	1.755
	520.933	513.929

Las cuentas por pagar al Municipio de Guayaquil, corresponden a impuestos prediales pendientes de pago desde 1995. Actualmente la administración se encuentra tramitando juicios de excepciones.

Las cuentas por pagar a Acuarela provienen de los valores cobrados a nombre de ésta por concepto de arriendos mercantiles y crédito directo y prorrato de gastos de años anteriores.

8. CAPITAL PAGADO

Al 31 de Diciembre del 2009, el capital pagado consiste de 10.440 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$ 0.40 y cuyo accionista es el Fideicomiso AGD.

9. CONTINGENCIA LEGAL

Por escritura pública celebrada el 18 de Agosto de 1995, las compañías Inmobiliaria Amalia S.A., Inmobiliaria Campo Verde S.A., Inmobiliaria Faji S.A., y Agrícola Acuarela S.A. - Acuarelesa S.A., suscribieron con la compañía Kengar S.A. un contrato por el cual esta última se comprometió a promover la ampliación de la urbanización de viviendas de interés social denominada LOS GERANIOS, en los terrenos de las compañías propietarias que comprenden los sectores cuarto, quinto, séptimo y parte del vigésimo tercero de la urbanización Las Orquídeas. El total de terrenos comprometidos alcanzan 1'162.094,94 mt².

Dentro de este marco con fecha 6 de junio de 1996, las compañías propietarias de los solares y Kengar S.A. , con la aceptación expresa de Kengar S.A. y dejándose constancia de que Filanbanco S.A. adquiría los pagares con conocimientos y aceptación de las condiciones a las que el mismo se encontraba sometido. Posteriormente con fecha 7 de junio de 1996 Agrícola Acuarela - Acuarelesa S.A., cedió dichos pagares a Filanbanco S.A. con la aceptación expresa de Kengar S.A.

Producto de esta negociación, el 19 de Junio de 1996 se dio de baja en la contabilidad una operación de crédito que mantenía Amalia S.A. en Filanbanco S.A. por un valor de US \$ 358.650,51 de capital y US \$ 9.424,54 de intereses. No existen registro adicionales de ingreso de valores, pagos o aplicaciones o instrucciones de las administraciones de esa fecha.

El recurso de habeas data planteado por la compañía en contra de Filanbanco S.A. para el esclarecimiento de la negociación de los pagares, fue negado.

11. IMPUESTO

El reglamento para la aplicación de la reformas y nuevos tributos que se establecen en esta ley serán dictados por el presidente de la República en el plazo de noventa días.

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisada por las autoridades tributarias, de acuerdo a las disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta, dentro de los tres años siguientes a partir a partir de la fecha de presentación de las declaraciones y en seis años, desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, cuando los tributos no se hubieren declarada en todo o en parte

12. EVENTOS POSTERIORES

A la fecha de la terminación del trabajo, la administradora fiduciaria contrató los servicios de un consultor externo, para el proceso de aplicación de la Normas Internacionales de Información Financiera

