



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



INMOBILIARIA AMALIA S.A.
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

EXP. 5239

**INMOBILIARIA AMALIA S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

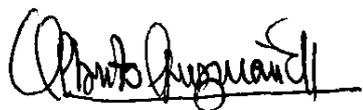


INDICE	Páginas #
Informe de los Auditores Independientes	3
Balance general	4
Estado de Resultados	5
Estado de evolución del patrimonio de los socios	6
Notas a los estados financieros	7 – 11

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 2010**, 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 si 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 2010**, 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

Mayo 2 del 2011
Guayaquil - Ecuador

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
BALANCE GENERAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

	NOTAS	2010	2009
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Bancos		16.221	1.579
Cuentas por Cobrar	3	129.698	128.365
Inventarios	4	292.829	295.526
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos Fijos	5	1.982	2.235
Otros Activos	6	320.676	321.967
TOTAL ACTIVO		761.405	749.673
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar	7	550.381	520.933
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligacion a Largo Plazo			
TOTAL PASIVO		550.381	520.933
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		-266.493	-264.956
Resultados del Ejercicio		-17.715	-1.536
TOTAL PATRIMONIO		211.025	228.741
TOTAL PASIVO - PATRIMONIO		761.405	749.674

Ver nota a los estados Financieros

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

	2010	2009
INGRESOS		
Arrendamiento Mercantil	1.860	1.860
Otros Intereses Ganados	285	285
Ingresos no Operacionales por Reembolsos de gastos	137.157	137.157
Otros	5.043	5.043
TOTAL INGRESOS	<u>144.345</u>	<u>144.345</u>
Depreciación de Arrendamiento Mercantil		
EGRESOS		
Gastos de Personal	109.962	109.962
Gastos de Oficina	3.987	3.987
Servicios a Terceros	7.437	7.437
Impuestos y Contribuciones	22.890	22.890
Provisiones, Depreciaciones, Amortizacion	246	246
Otras Perdidas	1.359	1.359
TOTAL EGRESOS	<u>145.881</u>	<u>145.881</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>-1.536</u>	<u>-1.536</u>

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 2010

	Patrimonio	Futuro Aumento	Reserva Legal	Superavit por Diferencia Terrenos	Capital Adicional	Resultados Acumulados	Total
SALDO AL							
31/12/2009	4.176	149	114	207.764	283.030	-266.493	228.739
Perdida del Ejercicio						-17.714,75	-17.714,75
SALDO AL							
31/12/2010	4.176	149	114	207.764	283.030	-284.208	211.025

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

	2010	2009
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Perdida neta	-17.715	-1.537
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación	246	237
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	1.333	-9.057
Inventarios	-2.697	169.195
Cuentas por pagar	34.767	7.005
Otros Activos	-1.291	-164.278
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>14.642</u>	<u>1.565</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		
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	<u>0</u>	<u>0</u>
Aumento y/o Disminución en caja-Banco	14.642	1.574
Caja y Banco al principio del año	<u>1.579</u>	<u>5</u>
Caja y Banco al final del año	<u>16.221</u>	<u>1.579</u>

**INMOBILIARIA AMALIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

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

	2010	2009
Compañías relacionadas	106.275	115.363
Empleados	21.473	10.703
Arriendos vencidos por cobrar	1.950	2.301
	129.698	128.367

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

4. INVENTARIO

	2010	2009
Urbanización	98.548	98.548
Villas Terminadas y solares	180.970	180.970
Villas en Arrendamiento Mercantil	4.549	4.659
Materiales	8.762	11.349
	<u>292.829</u>	<u>295.526</u>

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 2009	Adiciones Ventas y/o Retiros	Saldo final 2010
Equipo de topografía	67	67	0
Equipo de computación	19.609	17130,81	2478
Máquinaria y equipo	1.489	1.489	0
Equipo de oficina	12.209	2.472	9.737
Muebles y enseres	8.749	3.509	5.240
Edificios	66.834		66.834
Otros activos fijos	1.388	1.185	174
Sub-total	<u>110.265</u>		<u>84.463</u>
Depreciación Acumulada	<u>-109.276</u>	<u>25.795</u>	<u>-83.481</u>
Activo Fijo (Neto)	<u>1.989</u>	<u>25.795</u>	<u>1.982</u>

6. OTROS ACTIVOS

	2010	2009
Inversiones en Acciones	1.343	2.635
Aporte para Futura capitalización	154.901	154.901
Terrenos expropiados	164.231	164.231
Otros	200	200
	<u>320.676</u>	<u>321.967</u>

Existe diferencia de terrenos por 236.865,63 mt² entre los registros contables y confirmación obtenida del departamento de Avalúos y registros del Municipio de Guayaquil. En el año 2005 fueron expropiados 280.761.53 m².

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2010 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.

8. CAPITAL PAGADO

Al 31 de Diciembre del 2010, 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. adquiriría 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.

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

10. 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

11. MANEJO DE ACTIVOS, DERECHOS Y COMPETENCIA DE LA EX AGD

En octubre 22 del 2010, se publicó en el Segundo Suplemento del Registro Oficial N° 306 el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas. En la Transitoria Décima dispone que los activos, derechos y competencias de la ex – Agencia de Garantías de Depósitos (A.G.D.) transferidos inicialmente al Ministerio de Finanzas, se trasladen a la Unidad de gestión y ejecución de derecho público del Fideicomiso AGD CFN NO MAS IMPUNIDAD. Así también se instruye Registradores de la Propiedad, Registradores Mercantiles, o responsables de cualquier otro registro público, para que procedan a registrar la nueva titularidad de estos bienes en base a esta Ley. El Fideicomiso AGD – CFN no mas impunidad, con sus propios recursos podrá realizar todos los actos administrativos para la adecuada gestión.

En todos los fideicomisos en los que la ex - AGD fue constituyente y/o beneficiaria, los plazos o condiciones con valor de plazo que constan en los contratos de fideicomiso que estableció o mantuvo la ex AGD y que fueron traspasados al Ministerio de Finanzas se declaran vencidos, y el Ministerio de Finanzas procederá a entregar los activos, bienes y derechos constantes en dichos contratos a la unidad de gestión y ejecución del Fideicomiso AGD-CFN NO MAS IMPUNIDAD.

12. EVENTOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de este informe, no tenemos conocimiento de eventos importantes sobre los estados financieros.

