

5245

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 ESPERANZA S.A. con expediente N° 5245-72

Atentamente,

  
p' INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.  
VIANA S.A.  
GERENTE GENERAL  
Representada por su Gerente General,  
AB. OSCAR VERNAZA GHIGLIONE





**CONSULTORES**  
**GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS**  
Auditores-Contadores-Consultores Gerenciales  
Telefax: 09-9409654- 2691053-2286409  
Email: consultguzben@yahoo.com

---

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

---



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

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas #</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	3
Balance general	4
Estado de Resultados	5
Estado de evolución del patrimonio de los accionistas	6
Notas a los estados financieros	7

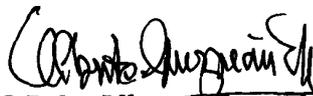


## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los accionistas de:

**INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA ESPERANZA 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 Esperanza 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 ESPERANZA S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Bancos		642	411
Cuentas por cobrar	3	269.695	274.228
Inventarios	4	2.373	4.506
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>272.709</b>	<b>279.145</b>
<b>ACTIVOS NO CORREINTES</b>			
Otros activos, perdidas amortizables		89	89
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>272.798</b>	<b>279.234</b>
<b><u>PASIVOS</u></b>			
Cuentas por pagar		1.175	1.077
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>1.175</b>	<b>1.077</b>
<b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
Capital Social	5	1.240	1.240
Reserva Legal		313	313
Reserva de capital		333.099	333.099
Resultados Acumulados		-56.496	-46.203
Resultados del Ejercicio		-6.533	-10.293
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>271.623</b>	<b>278.156</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>272.798</b>	<b>279.234</b>

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

<b>INGRESOS</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Arrendamiento Mercantil		7.834	10.717
Intereses ganados		118	245
Otros Operacionales		591	364
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>8.543</b>	<b>11.326</b>
<b>EGRESOS:</b>			
Gastos de Oficina		1.274	925
Servicios de terceros		10.610	17.097
Impuestos y contribuciones		946	965
Depreciación Arrendamiento mercantil		2.134	2.509
Otros		111	123
		<b>15.075</b>	<b>21.619</b>
<b>RESULTADOS DE EJERCICIO</b>		<b>-6.532</b>	<b>-10.293</b>

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

	Patrimonio	Reserva Legal	Reserva de capital	Resultados acumulados	Total
SALDO AL 31/12/2007	1.240	312	333.099	-46.202	288.449
Resultados del ejercicio				- 10.293	- 10.293
SALDO AL 31/12/2008	1.240	312	333.099	-56.495	278.156
Resultados del ejercicio				- 6.533	- 6.533
SALDO AL 31/12/2009	1.240	312	333.099	-63.028	271.623

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

**1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.**

Fue constituida mediante escritura pública en **Diciembre 30 de 1971**. El objetivo de la compañía es dedicarse a actividades inmobiliarias, y a la realización de cualquier acto o contrato permitido por la ley y relacionado con el objeto.

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 la cual se incrementó por el ajuste a valor del mercado de los inventarios, propiedades, equipos y otros activos. 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 Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Documentos por cobrar clientes		1.360
Fideicomiso AGD	48.312	117.312
Inmobiliaria Acuarela	51.766	32.042
Inmobiliaria Amalia	168.560	123.514
Otros	1.057	0
	<b>269.695</b>	<b>274.228</b>

**4. INVENTARIO**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Villas en Arrendamiento Mercantil	2.373	4.506
Solares en arrendamiento mercantil		
	<b>2.373</b>	<b>4.506</b>

**5. CAPITAL PAGADO**

Al 31 de Diciembre del 2009, el capital pagado consiste de 3.100 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US \$ 0.40 y cuyo accionista es el Fideicomiso A.G.D. de acuerdo con escritura pública en Diciembre 29 de 1998.

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

**6. IMPUESTO**

Las declaraciones de impuesto a la renta han sido presentadas a las autoridades tributarias oportunamente.

**7. 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.

=====

