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 2010
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

EXP. 5245

INMOBILIARIA ESPERANZA 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 accionistas	6
Notas a los estados financieros	7 - 8

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 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 auditoria.

2. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoria sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de sí los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoria incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoria 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 auditoria 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 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.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTROS DE SOCIEDADES
16 JUN 2011
José Espinoza A.
GUAYAQUIL

C.P.A. Alberto Guzmán M.- Socio ***RNAE-2 No. 361***
RNC No. 23609

Mayo 2 del 2011
Guayaquil – Ecuador

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

ACTIVOS	***NOTAS***	**2010**	**2009**
Bancos		2.695	642
Cuentas por cobrar	3	441.498	269.695
Inventarios	4	1.149	2.373
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		**445.343**	**272.709**
ACTIVOS NO CORREINTES			
Otros activos, perdidas amortizables		**89**	**89**
TOTAL ACTIVOS		**445.432**	**272.798**
PASIVOS			
Cuentas por pagar		1.195	1.175
TOTAL PASIVOS		**1.195**	**1.175**
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital Social	5	1.240	1.240
Reserva Legal		313	313
Reserva de capital		333.099	333.099
Resultados Acumulados		-63.029	-56.496
Resultados del Ejercicio		172.614	-6.533
TOTAL PATRIMONIO		**444.237**	**271.623**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**445.432**	**272.798**

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

INGRESOS	NOTAS	2010	2009
Arrendamiento Mercantil		4.506	7.834
Otros Intereses Ganados		178.812	118
Otros Operacionales		369	591
TOTAL INGRESOS		**183.687**	**8.543**
UTILIDAD BRUTA		**183.687**	**8.543**
EGRESOS:			
Gastos de Oficina		46	1.274
Servicios de terceros		8.751	10.610
Impuestos y contribuciones		1.023	946
Depreciación Arrendamiento mercantil		1.223	2.134
Otros		30	111
		11.073	**15.075**
RESULTADOS DE EJERCICIO		**172.614**	**-6.532**

INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

	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				-10293	-10293
SALDO AL 31/12/2008	**1.240**	**312**	**333.099**	**-56.495**	**278.156**
Resultados del ejercicio				-6533	-6533
SALDO AL 31/12/2009	**1.240**	**312**	**333.099**	**-63.028**	**271.623**
Resultados del ejercicio				172614	172614
SALDO AL 31/12/2010	**1.240**	**312**	**333.099**	**109.586**	**444.237**

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑIA.

Fue constituida mediante escritura pública en **Diciembre 30 de 1971.** 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 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

	2010	2009
Documentos por cobrar clientes	486	
Fideicomiso AGD	72.193	48.312
Inmobiliairia Acuarela	97.983	51.766
Inmobiliaira Amalia	270.836	168.560
Otros		1.057
	441.498	**269.695**

4. INVENTARIO

	2010	2009
Villas en Arrendamiento Mercantil	1.149	2.373
	1.149	**2.373**

5. CAPITAL PAGADO

Al 31 de Diciembre del 2010, 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.

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

En octubre 22 del 2010, se publicó en el Segundo Suplemento del Registro Oficial Nº 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.