

5245

**INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

<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



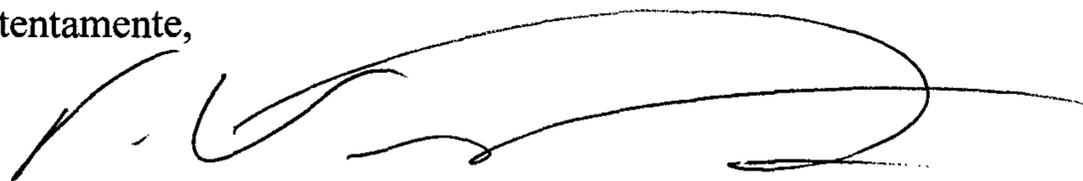
Guayaquil, junio 22 del 2009

Señores  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
Ciudad.

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente el informe de Auditoria Externa por el año 2008, 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

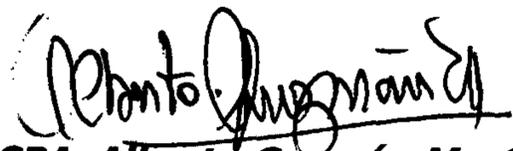


## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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 2008**, 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 2008**, 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.



**CPA. Alberto Guzmán M.- Socio**  
**RNC No. 23609**

**RNAE-2 No. 361**

**Mayo 20 del 2009**  
**Guayaquil – Ecuador**



**INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.  
BALANCE GENERAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Bancos		411	596
Cuentas por cobrar	3	274.228	281.866
Inventarios	4	4.506	7.015
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>279.145</b>	<b>289.478</b>
<b>ACTIVOS NO CORREINTES</b>			
Otros activos, perdidas amortizables		89	89
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>279.234</b>	<b>289.567</b>
<b>PASIVOS</b>			
Cuentas por pagar		1.077	1.118
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>1.077</b>	<b>1.118</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Capital Social	5	1.240	1.240
Reserva Legal		313	313
Reserva de capital		333.099	333.099
Resultados Acumulados		-46.203	-40.995
		-10.293	-5.208
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>278.156</b>	<b>288.448</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>279.234</b>	<b>289.567</b>



A handwritten signature or mark located in the bottom right corner of the page.

**INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.  
ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

<b>INGRESOS</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Arrendamiento Mercantil		10.717	19.969
Intereses ganados		245	339
Otros Operacionales		364	718
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>11.326</b>	<b>21.026</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>11.326</b>	<b>21.026</b>
<b>EGRESOS:</b>			
Gastos de Oficina		925	1.957
Servicios de terceros		17.097	16.909
Impuestos y contribuciones		965	1.312
Depreciación Arrendamiento mercantil		2.509	5.889
Otros		123	168
		<b>21.619</b>	<b>26.235</b>
<b>RESULTADOS DE EJERCICIO</b>		<b>-10.293</b>	<b>-5.208</b>



A handwritten signature or set of initials in the bottom right corner of the page.

**INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

	Patrimonio	Reserva Legal	Reserva de capital	Resultados acumulados	Total
<b>SALDO AL 31/12/2005</b>	<b>1.240</b>	<b>312</b>	<b>333.099</b>	<b>-35.560</b>	<b>299.091</b>
Resultados del ejercicio				-5.434	-5.434
<b>SALDO AL 31/12/2006</b>	<b>1.240</b>	<b>312</b>	<b>333.099</b>	<b>-40.994</b>	<b>293.657</b>
Resultados del ejercicio				-5.208	-5.208
<b>SALDO AL 31/12/2007</b>	<b>1.240</b>	<b>312</b>	<b>333.099</b>	<b>-46.202</b>	<b>288.449</b>
Resultados del ejercicio				-10293	-10293
<b>SALDO AL 31/12/2008</b>	<b>1.240</b>	<b>312</b>	<b>333.099</b>	<b>-56.495</b>	<b>278.156</b>

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



**INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

**1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.**

Fue constituida mediante escritura pública en **Diciembre 30 de 1971**. La actividad de la compañía es la de urbanizar terrenos y construcción de viviendas y a la realización de cualquier acto o contrato permitido por la ley.

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>2008</b>	<b>2007</b>
Documentos por cobrar clientes	1.360	1.715
Fideicomiso AGD	117.312	117.312
Inmobiliaria Acuarela	32.042	35.570
Inmobiliaria Amalia	123.514	127.094
Otros	0	175
	<b>274.228</b>	<b>281.866</b>



**4. INVENTARIO**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Villas en Arrendamiento Mercantil	4.506	6.507
Solares en arrendamiento mercantil		508
	<b>4.506</b>	<b>7.015</b>

**5. CAPITAL PAGADO**

Al 31 de Diciembre del 2008, 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.

=====