

5463
7 -

INMOBILIARIA GUAYANESA

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA
POR EL AÑO TERMINADO AL
31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

Econ. Ramiro Solano Nuñez



INTEGRIDAD CONTABLE
ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010

INDICE

✚ Informe del Auditor Independiente	3
✚ Balance General	4
✚ Estado de Pérdidas y Ganancias	5
✚ Estado de Evolución del Patrimonio	6
✚ Estado de Flujo de Efectivo	7
✚ Notas a los Estados Financieros	8 - 17

Abreviaturas Usadas:
US \$ Dólares Estadounidenses



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE

INMOBILIARIA GUARUYA S. A.

He examinado el Balance General de **INMOBILIARIA GUARUYA S.A.**, al 31 de Diciembre del 2010, el Estado de Resultados, el Estado del Patrimonio de los Accionistas y el Estado de Flujos de Efectivo, que le son relativos por el año que terminó en esa fecha, estos Estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros basándome en mi Auditoría.

El examen se efectuó de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas, éstas normas requieren de la ejecución de una Auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los Estados Financieros se encuentran libres de errores importantes. La Auditoría incluye aquellas pruebas de los Registros de Contabilidad y otros procedimientos que respaldan las transacciones registradas y su relación con los Estados Financieros, también incluye la determinación del uso de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y las Normas de Contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías, de las estimaciones importantes realizadas por la compañía; así como la evaluación en conjunto de la presentación de los Estados Financieros. La Auditoría efectuada establece bases razonables.

En mi opinión los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente la Situación Financiera de INMOBILIARIA GUARUYA S. A., al 31 de Diciembre de 2010, el resultado de sus operaciones y los cambios en sus Flujos de Efectivo de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE 530

Econ. Ramiro Sojano Núñez
No. Licencia Profesional: 2029
RUC Auditor: 0903549020061



INMOBILIARIA GUARUYA S.A.
BALANCE GENERAL
Al 31 de Diciembre del 2010

ACTIVO				
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>Variación</u>
Caja - Bancos	2	5.444,68	8.950,03	-3.505,35
Inversiones	3	6.017,18	6.017,18	0,00
Cuentas por Cobrar Clientes	4	254,40	254,40	0,00
(-) Provisión de Cuentas Incobrables		0,00	0,00	0,00
Otras Cuentas por Cobrar	5	2.730.000,00	1.171.530,92	1.558.469,08
Pagos Anticipados	6	125,77	0,00	125,77
Otros Activos Corrientes	7	21.251,88	0,00	21.251,88
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		5.775.927,13	6.160.674,14	-384.747,01
<u>ACTIVO FIJO</u>	8			
Terreno		3.006.841,03	4.967.929,42	-1.961.088,39
Edificios		6.525,04	6.525,04	0,00
Maquinarias y Equipos		0,00	0,00	0,00
Muebles y Enseres y Equipos de Oficina		0,00	0,00	0,00
Naves, Aeronaves, Barcazas y Similares		0,00	0,00	0,00
Vehículos		0,00	0,00	0,00
Equipos de Computación		0,00	0,00	0,00
(-) Depreciación Acumulada		-532,85	-532,85	0,00
TOTAL ACTIVO FIJO		3.012.833,22	4.973.921,61	-1.961.088,39
TOTAL ACTIVO		5.775.927,13	6.160.674,14	-384.747,01
<u>PASIVO</u>				
<u>PASIVO CORRIENTE</u>				
Cuentas por Pagar		23.610,24	277.894,71	-254.284,47
TOTAL PASIVO CORRIENTE		23.610,24	277.894,71	-254.284,47
TOTAL PASIVO		23.610,24	277.894,71	-254.284,47
<u>PATRIMONIO</u>				
Capital Social	9	800,00	800,00	0,00
Reserva Legal		12,26	12,26	0,00
Reserva de Capital	10	396,01	396,01	0,00
Aporte Futuras Capitalizaciones	11	67.652,54	82.055,83	-14.403,29
Revaluación de Activos Fijos		5.813.918,62	5.813.918,62	0,00
Resultado Año Anterior		0,00	0,00	0,00
Perdida del Ejercicio		-130.462,54	-14.403,29	-116.059,25
TOTAL PATRIMONIO		5.752.316,89	5.882.779,43	-130.462,54
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		5.775.927,13	6.160.674,14	-384.747,01



INMOBILIARIA GUARUYA S.A.
ESTADO DE RESULTADO
Al 31 de Diciembre del 2010

<u>INGRESOS:</u>	<u>2010</u>
Ventas	1.961.088,39
(-) Costo de Ventas	1.961.088,39
UTILIDAD / PERDIDA BRUTA	0,00
Menos:	
Gastos de Administración Venta y Operación	130.462,54
Total de Gastos de Operación	130.462,54
Utilidad (Pérdida) antes de otros Ingresos	(130.462,54)
Más Otros Ingresos no Operacionales	0,00
Menos Otros Egresos no Operacionales	0,00
UTILIDAD (PERDIDA) CONTABLE	-130.462,54
(-) 15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	0,00
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTOS	-130.462,54
(-) 25% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	0,00
(+) Gastos NO Deducibles	77.077,59
UTILIDAD (PERDIDA) LIQUIDA	-130.462,54
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA DETERMINADO AÑO 2011	46.481,64

INMOBILIARIA GUARUYA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
Al 31 de Diciembre del 2010

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	APORTE FUTURA CAPITALIZACION	REVALUACION DE ACTIVOS FIJOS	PERDIDA DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre del 2009	800,00	12,26	396,01	82.055,83	5.813.918,62	-14.403,29	5.882.779,43
Transferencia de la Perdida del año 2009 por Gastos				-14.403,29		14.403,29	0,00
Perdida Contable 2010						-130.462,54	(130.462,54)
Transferencia Participación Trabajadores 2010						0,00	0,00
Transferencia Impuesto a la Renta 2010						0,00	0,00
Saldo al 31 de diciembre del 2010	800,00	12,26	396,01	67.652,54	5.813.918,62	-130.462,54	5.752.316,89

INMOBILIARIA GUARUYA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

Flujo de Efectivo Proveniente de Actividades Operativas

Aumento en Perdida del Ejercicio	-116.059,25
Ajuste por:	
Provisión de Cuentas Incobrables	0,00
Depreciación Activo Fijo	0,00
	-116.059,25

Efectivo Provenientes de Actividades Operativas

Disminución en Cuentas por Cobrar Clientes	0,00
Aumento en Otras Cuentas por Cobrar	-1.558.469,08
Aumento en Pagos Anticipados	-125,77
Aumento en Otros Activos	-21.251,88
Disminución en Cuentas por Pagar	-254.284,47

Efectivo neto utilizado en Actividades Operativas **-1.950.190,45**

Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión

Disminución en Inversiones a Corto Plazo	0,00
Disminución de Activo Fijo	1.961.088,39

Efectivo neto utilizado en Actividades de Inversión **1.961.088,39**

Flujo de Efectivo en Actividades de Financiamiento

Disminución en Patrimonio	-14.403,29
---------------------------	------------

Efectivo utilizado en Actividades de Financiamiento **-14.403,29**

Aumento en Efectivos y sus Equivalentes **-3.505,35**

Efectivo y Equivalentes de Efectivo al inicio del período 8.950,03

Efectivo y Equivalentes de Efectivo al final del período **5.444,68**

INMOBILIARIA GUARUYA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

INMOBILIARIA GUARUYA S.A., es una empresa cuya actividad económica es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

a) Base de presentación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros adjuntos al 31 de diciembre del 2010 fueron preparados de acuerdo con normas y practicas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías y los principios de contabilidad generalmente aceptados.

Propiedad, Planta y Equipo.- Están registrados al costo de adquisición, los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base de vida útil estimada de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos son los siguientes:

Edificios	5%
Maquinarias y Equipos	10%
Muebles y Enseres	10%
Vehículos	20%
Equipo de Computación	33%
Naves, aeronaves, barcasas y similares	5%

RESERVA DE CAPITAL.- De acuerdo con Resolución No. 01.Q. ICI:017 emitida por la Superintendencia de Compañías, publicada en el R.O. No. 483 del 28 de diciembre del 2001, el saldo de la cuenta reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar capital suscrito no pagado, en cambio podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor a pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubiere, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la compañía.

PARTICIPACION DE TRABAJADORES.- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, las sociedades pagaran a sus trabajadores, el 15% de la utilidad del Ejercicio 2010.

2. CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre del 2010, caja y bancos incluye principalmente los siguientes rubros:

	USD\$
Banco del Pacifico	5.444,68
Total de Caja - Bancos	5.444,68

3. INVERSIONES

Durante el año 2010, el movimiento de la Cuenta Inversiones fue el siguiente:

	USD \$
Inversiones	6.017,18
Total de Cuentas Inversiones	6.017,18

4. CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de Cuentas por Cobrar al 31 de diciembre del 2010, es el siguiente:

	USD \$
Varias	254,40
	<hr/>
Total de Cuentas por Cobrar	<u>254,40</u>

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADOS

Un detalle de Otras Cuentas por Cobrar al 31 de diciembre del 2010, es el siguiente:

	USD \$
FISA	2.730.000,00
	<hr/>
Total de Cuentas por Cobrar	2.730.000,00

6. PAGOS ANTICIPADOS

Un detalle de Pagos Anticipados al 31 de diciembre del 2010, es el siguiente:

	USD \$
Varios	125,77
	<hr/>
Total de Pagos Anticipados	<u>125,77</u>

7. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Un detalle de Otros Activos Corrientes al 31 de diciembre del 2010, es el siguiente:

	USD \$
Varios	21.251,88
	<hr/>
Total de Otros Activos Corrientes	<u>21.251,88</u>

8. ACTIVO FIJO

Durante los años 2010 y 2009, el movimiento de las propiedades, maquinarias y equipos y su depreciación, fue el siguiente:

Activo Fijo	<u>Saldo al</u> <u>31/12/10</u>	Adiciones y/o deducciones	<u>Saldo al</u> <u>31/12/09</u>
Terrenos	3.006.841,03	-1.961.088,39	4.967.929,42
Edificio	<u>6.525,04</u>	<u>0,00</u>	<u>6.525,04</u>
Suman	3.013.366,07	-1.961.088,39	4.974.454,46
(-) Depreciación Acumulada	<u>- 532,85</u>	<u>0,00</u>	<u>-532,85</u>
Total Activo Fijo	<u>3.012.833,22</u>	<u>-1.961.088,39</u>	<u>4.973.921,61</u>

En este periodo la municipalidad del cantón Guayaquil expropia otro predio de la compañía SAN JACINTO

De acuerdo a Libros

	Superficie Registrados en Libros	Valor por Metro Cuadrado Registrado en Libros	Valor Total Registrado en Libros
San Jacinto	1.218.067,32	1.61	1.961.088,39

De acuerdo a Expropiación

	Superficie Registrados en Municipio	Valor por Metro Cuadrado Registrada por Peritaje	Valor Total Cancelado por el Municipio
San Jacinto	1.218.067,32	1.961.088,39

De acuerdo Sentencia del Juez

	Superficie Registrados en Municipio	Valor por Metro Cuadrado Asignado por Peritaje	Valor Total Cancelado por el Municipio
San Jacinto	1.218.067,32	1.961.088,39

	Superficie Registrados en Libros	Valor Total Registrado en Libros	Valor Cancelado Por Expropiación	RESULTADOS Valor en Libros y Valor de Expropiación
San Jacinto	1.218.067,32	1.961.088,39	1.961.088,39	0,00

De acuerdo al Juicio No.2008-0956, con fecha martes 11 de mayo del 2010 del Juzgado Octavo de la Civil y Mercantil de Guayaquil, el Juez Carlos Salmón Morgnor, declara con lugar la demanda de expropiación por utilidad pública con carácter de urgente a favor de la Municipalidad de Guayaquil, la totalidad del inmueble con código catastral, No.59-2000-008 de propiedad de la inmobiliaria San Jacinto S.A. que tiene una superficie de 1.218.067,32 metros cuadrados, se dispone entregar el valor de \$1.961.088,39 a Inmobiliaria **GUARUYA S.A.** al ser esta la beneficiaria de la indemnización por la expropiación.

Al 31 de Diciembre del 2010, un detalle de los predios con los que cuenta la compañía es el siguiente

PREDIOS	SUPERFICIE	VALOR POR METRO CUADRADO	TOTAL
Campoverde	576.741,18	1.49	859.344,36
Maribel I	305.955,60	1.49	455.873,84
Maribel II	38.261,75	1.49	57.010,01
Elenita I	354.598,20	1.49	528.351,32
Elenita II	44.950,98	1.49	66.976,96
Faji	523.357,18	1.49	779.802,20
San Jacinto	174.149,23	1.49	259.482,35
SUMAN	2.018.014,12		3.006.841,04

9. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2010 el Capital Social de la compañía esta representado por 2000 acciones ordinarias a razón de USD \$ 0.40

Kozhaya Simón Ivette	100,00
Kozhaya Jorge Antonio	200,00
Kozhaya Simón Adela María	100,00
Kozhaya Simón Ignacio Gonzalo	200,00
Kozhaya Simón Jacinto Vicente	<u>200,00</u>
Total de Capital	800,00

10. RESERVA DE CAPITAL

Un detalle de la Reserva de Capital al 31 de diciembre del 2010 es el siguiente

Reserva de Capital	<u>396,01</u>
Total Reserva de Capital	396,01

11. APORTE A FUTURA CAPITALIZACION

Un detalle de Aporte a Futura Capitalización al 31 de diciembre del 2010 es el siguiente

Aporte a Futura Capitalización	<u>67.652,54</u>
Total Aporte a Futura Capitalización	67.652,54

12. PARTICIPACIÓN TRABAJADORES

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, las sociedades pagaran a sus trabajadores, el 15% de la Utilidad del Ejercicio 2010.

Perdida Contable 2010	<u>-130.462,54</u>
Base 15% Participación Trabajadores	0,00
15% Participación Trabajadores	<u>0,00</u>

13. IMPUESTO A LA RENTA

En el reglamento para la aplicación de régimen tributario interno, en su capítulo VII sección I Art. 51.- Tarifa para sociedades y establecimientos permanentes.- Las sociedades calcularán el impuesto a la renta causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25% sobre el resto de las utilidades Para que las sociedades puedan obtener la reducción de diez puntos porcentuales sobre la tarifa del impuesto a la renta, deberán efectuar el aumento de capital por el valor de las utilidades reinvertidas. La inscripción de la correspondiente escritura en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en el que se generaron las utilidades materia de reinversión, constituirá un requisito indispensable para la reducción de la tarifa del impuesto.

Las sociedades deberán destinar el valor de la reinversión exclusivamente a la adquisición de maquinaria nueva o equipo nuevo, que se relacionen directamente con su actividad económica; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva y empleo.

El valor máximo que será reconocido por la administración tributaria para efectos de la reducción de la tarifa impositiva como consecuencia de la reinversión, se calculará a partir de la utilidad contable, a la cual se disminuirá el monto de la participación a los trabajadores calculado con base en las disposiciones de este reglamento, pues constituye un desembolso real del efectivo.

El resultado de la operación anterior será considerado como la Utilidad Efectiva la misma que se verá afectada por lo siguiente:

1. La disminución de la tarifa del impuesto a la renta de 24% a 15% pues este ahorro de efectivo puede ser reinvertido; y,
2. La reserva legal del 0%, 5% o 10% según corresponda, pues el valor que no es susceptible de reinversión.

Un detalle del 25% del Impuesto a la Renta a Diciembre del 2010 es el siguiente:

Perdida Contable 2010	-130.462,54
(-) 15% Participación Trabajadores	0,00
(+) Gastos No deducibles	77.077,59
(-) Deducción por Pago Trabajadores con discapacidad	0,00
(-)100% otras Rentas Exentas	0,00
(+) Participación Trabajadores Atribuibles A Ingresos Exentos	0,00
Saldo Gravable para el cálculo del Impuesto 25%	0,00

14. RESERVA LEGAL

La ley de compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

15. COMENTARIOS SOBRE EL USO LEGAL DE SOFTWARE

La Compañía INMOBILIARIA GUARUYA S. A., cumple de manera fidedigna con el uso legal de programas que han sido instalados en sus computadoras, de acuerdo con las Normas sobre Propiedad Intelectual y Derechos de Autor según Resolución N° 04.Q.IJ.001 publicada en el Registro Oficial N° 289 de Marzo 10 del 2004 y no presenta novedades al respecto.

16. COMENTARIOS SOBRE RECOMENDACIONES AÑOS ANTERIORES

La compañía tiene un buen control interno.