

5463.

EMPRESA GUAYACANA

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

Econ. Ramiro Solano Núñez



ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011

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 - 15

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 2011, 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 2011, 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 Solano Núñez
No. Licencia Profesional: 2029
RUC Auditor: 0903549020001**



INMOBILIARIA GUARUYA S.A.
BALANCE GENERAL
Al 31 de Diciembre del 2011

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE	NOTAS	2011	2010	Variación
Caja - Bancos	2	5.065,56	5.444,68	-379,12
Inversiones	3	6.017,13	6.017,18	-0,05
Cuentas por Cobrar Clientes	4	164.917,46	254,40	164.663,06
(-) Provisión de Cuentas Incobrables		0,00	0,00	0,00
Otras Cuentas por Cobrar	5	2.730.000,00	2.730.000,00	0,00
Pagos Anticipados	6	125,77	125,77	0,00
Otros Activos Corrientes	7	233.406,94	21.251,88	212.155,06
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		3.139.532,86	2.763.093,91	376.438,95
ACTIVO FIJO	8			
Terreno		3.006.841,03	3.006.841,03	0,00
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	3.012.833,22	0,00
TOTAL ACTIVO		6.152.366,08	5.775.927,13	376.438,95

PASIVO

PASIVO CORRIENTE				
Cuentas por Pagar	9	231.191,43	23.610,24	207.581,19
TOTAL PASIVO CORRIENTE		231.191,43	23.610,24	207.581,19
TOTAL PASIVO		231.191,43	23.610,24	207.581,19
PATRIMONIO				
Capital Social	10	800,00	800,00	0,00
Reserva Legal		12,26	12,26	0,00
Reserva de Capital	11	396,01	396,01	0,00
Aporte Futuras Capitalizaciones	12	0,00	67.652,54	-67.652,54
Revaluación de Activos Fijos		5.813.918,62	5.813.918,62	0,00
Resultado del Ejercicio		106.047,76	-130.462,54	236.510,30
TOTAL PATRIMONIO		5.921.174,65	5.752.316,89	168.857,76
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		6.152.366,08	5.775.927,13	376.438,95



INMOBILIARIA GUARUYA S.A.
ESTADO DE RESULTADO
Al 31 de Diciembre del 2011

<u>INGRESOS:</u>	<u>2011</u>
Ventas	164.917,46
(-) Costo de Ventas	0,00
UTILIDAD / PERDIDA BRUTA	164.917,46
Menos:	
Gastos de Administración Venta y Operación	25.380,94
Total de Gastos de Operación	25.380,94
Utilidad (Pérdida) antes de otros Ingresos	139.536,52
Más Otros Ingresos no Operacionales	0,00
Menos Otros Egresos no Operacionales	0,00
UTILIDAD (PERDIDA) CONTABLE	139.536,52
(-) 15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTOS	139.536,52
(-) 24% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	33.488,76
UTILIDAD (PERDIDA) LIQUIDA	106.047,76
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA DETERMINADO AÑO 2012	37.162,25

INMOBILIARIA GUARUYA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
Al 31 de Diciembre del 2011

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	AFORTE FUTURA CAPITALIZACION	REVALUACION DE ACTIVOS FIJOS	PERDIDA DEL EJERCICIO	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre del 2010	800,00	12,26	396,01	67.652,54	5.813.918,62	-130.462,54	0,00	5.752.316,89
Transferencia de la Perdida del año 2010				-130.462,54		130.462,54	0,00	0,00
Aporte de Accionistas para compensar perdida				62.810,00				62.810,00
Utilidad Contable 2011							139.536,52	139.536,52
Transferencia Participación Trabajadores 2011							0,00	0,00
Transferencia Impuesto a la Renta 2011							(33.488,76)	(33.488,76)
Saldo al 31 de diciembre del 2011	800,00	12,26	396,01	0,00	5.813.918,62	0,00	106.047,76	5.921.174,65

INMOBILIARIA GUARUYA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

Flujo de Efectivo Proveniente de Actividades Operativas

Disminución en Perdida del Ejercicio	236.510,30
Ajuste por:	
Provisión de Cuentas Incobrables	0,00
Depreciación Activo Fijo	0,00
	236.510,30

Efectivo Provenientes de Actividades Operativas

Disminución en Cuentas por Cobrar Clientes	-164.663,06
Aumento / Disminución en Pagos Anticipados	0,00
Disminución en Otros Activos	-212.155,06
Aumento en Cuentas por Pagar	207.581,19
	67.273,37

Efectivo neto utilizado en Actividades Operativas

67.273,37

Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión

Disminución en Inversiones a Corto Plazo	0,05
Aumento / Diminución de Activo Fijo	0,00
	0,05

Efectivo neto utilizado en Actividades de Inversión

0,05

Flujo de Efectivo en Actividades de Financiamiento

Disminución en Patrimonio	-67.652,54
	-67.652,54

Efectivo utilizado en Actividades de Financiamiento

-67.652,54

Aumento en Efectivos y sus Equivalentes

-379,12

Efectivo y Equivalentes de Efectivo al inicio del periodo

5.444,68

Efectivo y Equivalentes de Efectivo al final del periodo

5.065,56

INMOBILIARIA GUARUYA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

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 2011 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 2011.

2. CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre del 2011, caja y bancos incluye principalmente los siguientes rubros:

	USD\$
Banco del Pacifico	5.065,56
Total de Caja - Bancos	5.065,56

3. INVERSIONES

Durante el año 2011, 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 CLIENTES

Un detalle de Cuentas por Cobrar Clientes al 31 de diciembre del 2011, es el siguiente:

	USD \$
CLIENTES	164.917.46
	<hr/>
Total de Cuentas por Cobrar	164.917,46

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADA

Un detalle de Otras Cuentas por Cobrar al 31 de diciembre del 2011, 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 2011, es el siguiente:

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

7. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Un detalle de Otros Activos Corrientes al 31 de diciembre del 2011, es el siguiente:

	USD \$
Varios	233.406,94
Total de Otros Activos Corrientes	<u>233.406,94</u>

8. ACTIVO FIJO

Durante los años 2011 y 2010, el movimiento de las propiedades, maquinarias y equipos y su depreciación, fue el siguiente:

Activo Fijo	<u>Saldo al</u> <u>31/12/11</u>	Adiciones y/o deducciones	<u>Saldo al</u> <u>31/12/10</u>
Terrenos	3.006.841,03	0,00	3.006.841,03
Edificio	6.525,04	0,00	6.525,04
Suman	3.013.366,07	0,00	3.013.366,07
(-) Depreciación Acumulada	- 532,85	0,00	-532,85
Total Activo Fijo	<u>3.012.833,22</u>	<u>0,00</u>	<u>3.012.833,22</u>

Al 31 de Diciembre del 2011, 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. CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de las Cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2011 es el siguiente:

	USD\$
Varios	231.191,43
Total de Cuentas por Pagar	231.191,43

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2011 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	200,00
Total de Capital	800,00

11. RESERVA DE CAPITAL

Un detalle de la Reserva de Capital al 31 de diciembre del 2011 es el siguiente

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

12. APORTE A FUTURA CAPITALIZACION

Un detalle de Aporte a Futura Capitalización al 31 de diciembre del 2011 es el siguiente

Aporte a Futura Capitalización	<u>0,00</u>
Total Aporte a Futura Capitalización	0,00

13. PARTICIPACIÓN TRABAJADORES

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, las sociedades pagaran a sus trabajadores, el 15% de la Utilidad del Ejercicio 2011.

Utilidad Contable 2011	<u>139.536,52</u>
Base 15% Participación Trabajadores	0,00
15% Participación Trabajadores	<u>0,00</u>

14. 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 14% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 24% 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 24% del Impuesto a la Renta a Diciembre del 2011 es el siguiente:

Utilidad Contable 2011	139.536,52
(-) 15% Participación Trabajadores	0,00
(+) Gastos No deducibles	0,00
(-) 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 24%	139.536,52

15. 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.

16. 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.

17. COMENTARIOS SOBRE RECOMENDACIONES AÑOS ANTERIORES

La compañía tiene un buen control interno.