

CPA. Washington Utreras M
SC - RNAE - 2 - 484

AUDILEGAL[®]

Firma Miembro Independiente

Estados Financieros Auditados
INMOBILIARÍA LALALITO S.A.

Año terminado el 31 de diciembre de 2009

Informe de los Auditores Externos Independientes



Roddy Constante
13/04/10

INMOBILIARÍA LALALITO S.A.

Año terminado el 31 de diciembre de 2009

Informe de los Auditores Externos Independientes

Informe de los Auditores Externos Independientes	1
Estados Financieros Auditados:	
Balance General	3
Estado de Resultados	5
Estado de Evolución del Patrimonio de los Accionistas	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	9



CPA. Washington Utreras M
SC - RNAE - 2 - 484

AUDILEGAL[®]
Firma Miembro Independiente

**INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS
INDEPENDIENTES**

A la Junta directiva y a los accionistas de
La Compañía INMOBILIARÍA LALALITO S.A.

He auditado el balance general adjunto de la compañía INMOBILIARÍA LALALITO S.A., al 31 de diciembre de 2009 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son de responsabilidad de la gerencia de la compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros con base a mi auditoría.

Mi auditoría fue hecha en concordancia con las normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas exigen que se planifique y se realice la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros no contienen errores materiales. Una auditoría incluye el examen con base en pruebas selectivas, de evidencia que soporta las cantidades y revelaciones en los estados financieros.

Una auditoría incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la gerencia, lo mismo que la evaluación de la presentación global de los estados financieros. Considero que mi auditoría proporciona una base razonable para mi opinión.



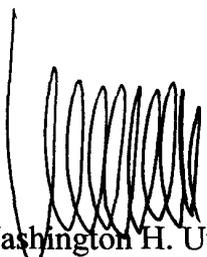
*Dirección: García Avilés 506 y Luque, 2do Piso Oficina 201
Teléfono: 04-2341086; Celular: 091240732*

*E-mail: legal_auditoria@hotmail.com; legal_auditoria@audilegalsa.com; ab_washingtonutreras@hotmail.com;
Casilla Judicial: 4965 H. Corte Provincial de Justicia de Guayas y Galápagos
Casilla Postal: 09-01-8862*

Tal como se indica en el párrafo 2, los estados financieros mencionados en el primer párrafo fueron preparados con normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos y de Compañías del Ecuador, la Federación Nacional de Contadores, el Servicio de Rentas Internas, las cuales difieren de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).

En mi opinión con base en mi auditoría, los estados financieros a los que se hizo referencia anteriormente presentan razonablemente, la situación financiera de la compañía INMOBILIARÍA LALALITO S.A., al 31 de diciembre de 2009, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en la República del Ecuador, Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

SC – RNAE No.- 2 – 484
Guayaquil – Ecuador
22 de marzo de 2010


Washington H. Utreras
Contador Público Autorizado



INMOBILIARÍA LALALITO S.A.

Balance General

31 de Diciembre
2009
(US Dólares Completos)

Activos

Activo corriente:

Caja y bancos (Nota 7) 800.00
Total Activo corriente 800.00

Propiedad, planta y equipos:

Costo histórico (Nota 8) 1,230,784.17
Depreciación acumulada (31,689.00)
Total Propiedad, planta y equipos 1,199,095.17

Intangibles y cargos diferidos (Nota 9) 65,999.98

Total intangibles y cargos diferidos 65,999.98

Total activos 1,265,895.15

Las notas adjuntas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARÍA LALALITO S.A.

Balance General

31 de Diciembre

2009

(US Dólares Completos)

Pasivos

Pasivo a largo plazo:

Préstamos de Accionistas (Nota 10)

1,265,95.15

Total Pasivo a largo plazo

1,265,095.15

Patrimonio de los accionistas

Capital social

800.00

Total Patrimonio de los accionistas

800.00

Total Pasivos + Patrimonio

1,265,895.15

Las notas adjuntas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARÍA LALALITO S.A.

Estado de Resultados

31 de Diciembre
2009
(US Dólares Completos)

Ingresos de operación:	
Ventas netas	0.00
Costo de ventas	<u>0.00</u>
Utilidad Bruta	<u>0.00</u>
Gastos de operación:	
Administración	0.00
Comercialización	<u>0.00</u>
Total Gastos de operación	<u>0.00</u>
Otros ingresos (gastos):	
Otros ingresos	0.00
Financieros	<u>0.00</u>
Total Otros ingresos (gastos)	<u>0.00</u>
Resultado del ejercicio	<u>0.00</u>

INMOBILIARÍA LALALITO S.A.

Estado de evolución del patrimonio de los accionistas

31 de Diciembre
2009
(US Dólares Completos)

	Capital Social
Saldo al 31 de diciembre de 2008	<u>800.00</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2009	<u>800.00</u>

Las notas adjuntas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARÍA LALALITO S.A.

Estado de flujo de efectivo por el método directo

31 de Diciembre

2009

(US Dólares Completos)

Actividades de operación	
Efectivo neto generado por actividades de operación	<u>0.00</u>
Actividades de inversión	
Efectivo neto aplicado por actividades de inversión	<u>0.00</u>
Actividades de Financiamiento	
Efectivo neto aplicado por actividades de financiamiento	<u>0.00</u>
Aumento o disminución de activos y pasivos	<u>0.00</u>
Efectivo inicio 2009	<u>800.00</u>
Efectivo 31 de diciembre de 2009	<u>800.00</u>

INMOBILIARÍA LALALITO S.A.

Estado de flujo de efectivo por el método indirecto

Conciliación de la utilidad neta

31 de Diciembre
2009

(US Dólares Completos)

Utilidad contable	0.00
Ajustes	0.00
Variación depreciación	0.00
Utilidad ajustada	<u>0.00</u>
Aumento o disminución de activos y pasivos	
Efecto de aumentos o disminución de activos y pasivos	<u>0.00</u>
Efectivo neto generado por actividades de operación	<u>0.00</u>

INMOBILIARÍA LALALITO S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2009

1. Operaciones

Estructura Legal

INMOBILIARÍA LALALITO S.A., fue constituida el 1 de octubre de 1987, en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, República del Ecuador, de acuerdo con la escritura de constitución consta en el registro de la Notaría Décima Novena del Cantón Guayaquil y en el Registro Mercantil inscrita mediante Resolución No. 87 – 2 – 1 – 1 - 05210, dictada el 4 de noviembre de 1987, número DOS – PUNTO – OCHO – SIETE - UNO, fojas 9050 a 9078, e inscrita bajo el número CUATRO – PUNTO – CERO – SIETE del Repertorio el 29 de febrero del mismo año.

Su actividad principal es la Compra, Venta, Permuta, Arriendo y Administración de Bienes raíces, Urbanos y Rurales; y, a la celebración y ejecución de toda clase de actos y contratos de naturaleza civil relacionados con su objeto, su domicilio principal será la ciudad de Guayaquil, su Representante Legal y Extrajudicial es el señor Ingeniero. Leonardo Salame Santos, de nacionalidad ecuatoriana, el plazo de duración de la compañía es de cincuenta años, a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil.

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Presentación de Estados Financieros

La compañía mantiene sus registros contables por el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, con sujeción a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NEC, y a las Normas Internacionales de Contabilidad – NIC, en los aspectos no contemplados por las primeras, y que la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, en

9

Dirección: García Avilés 506 y Luque, 2do Piso Oficina 201

Teléfono: 04-2341086; Celular: 091240732

E-mail: legal_auditoria@hotmail.com; legal_auditoria@audilegalsa.com; ab_washingtonutreras@hotmail.com;

Casilla Judicial: 4965 H. Corte Provincial de Justicia de Guayas y Galápagos

Casilla Postal: 09-01-8862

calidad de miembro de la INTERNATIONAL FEDERATION OF ACCOUNTANTS – IFAC, adopto con la participación de las Superintendencias de Bancos y Compañías, el Servicio de Rentas Internas – SRI, las normas que regulan la práctica de la contabilidad por parte de las sociedades sujetas al control de estas instituciones públicas antes mencionadas, expidiendo normas y políticas contables que son utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros, y que de conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno – LORTI, y su Reglamento – Reg.-LORTI, así como las otras normas legales y reglamentarias de carácter tributario expedidas para actividades específicas, las notas adjuntas resumen tales principios y su aplicación a los estados financieros.

3. Capital Social

La compañía presenta un Capital Social de US\$ 800.00 al 31 de diciembre de 2009, este ha sido proporcionado por el señor Ingeniero. Leonardo Salame Santos, accionista de nacionalidad ecuatoriana.

4. Propiedad, Planta y Equipos

El inmovilizado está registrado al costo histórico reexpresado de los bienes que estuvieron en existencia hasta el 31 de marzo de 2000, y que resultado de la aplicación de la corrección monetaria y posterior conversión a moneda extranjera por efectos de la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad – NEC 17, a los estados financieros, fueron objeto de actualización monetaria, a partir de este evento las nuevas adquisiciones de inmovilizado se registran al costo de adquisición y los desembolsos por mantenimiento son cargados a gastos, y las mejoras de importancia cuando existen se capitalizan, al cierre del balance 31 de diciembre de 2009.

El costo histórico y de las nuevas adquisiciones se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

El costo y las correspondientes depreciaciones acumuladas se eliminan de las cuentas al retirarse las maquinarias y equipos, la pérdida o ganancia por retiros se registran con cargo a resultados del ejercicio.

De conformidad con la LORTI; art. 10, núm.7, y su Reg. – LORTI; art. 25, establece los porcentajes máximos de depreciación anual de los Activos Fijos, que son los siguientes:

	%
Edificios	5
Instalaciones	10
Equipo de oficina	10
Muebles y enseres	10
Equipos de cómputo	33
Maquinarias y equipos	10
Vehículos	20

En caso de que los porcentajes establecidos como máximos en este Reglamento sean superiores a los calculados de acuerdo a la naturaleza de los bienes, a la duración de su vida útil o la técnica contable, se aplicaran estos últimos.

5. Participación a trabajadores 15%

Pará efecto de la determinación de la base imponible de Impuesto a la renta, es deducible la participación laboral en las utilidades de la empresa reconocida a sus trabajadores de acuerdo con lo previsto en el Código Orgánico de Trabajo Art. 97 - COT, la empresa reconoce el 15% de sus utilidades, que se registran con cargo a los resultados del ejercicio en que se devengan.

31 de Diciembre
2009

Base imponible	<u>0.00</u>
Total Participación a trabajadores 15%	<u>0.00</u>

11

*Dirección: García Avilés 506 y Luque, 2do Piso Oficina 201
Teléfono: 04-2341086; Celular: 091240732*

*E-mail: legal_auditoria@hotmail.com; legal_auditoria@audilegalsa.com; ab_washingtonutreras@hotmail.com;
Casilla Judicial: 4965 H. Corte Provincial de Justicia de Guayas y Galápagos
Casilla Postal: 09-01-8862*

6. Impuesto a la Renta

De conformidad con la LORTI; Art. 4, 37, 39 y Art. 47 del Reg.-LORTI, las sociedades constituidas en el Ecuador y sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas que obtengan ingresos gravables estarán sujetas a la tarifa del veinte y cinco por ciento 25%, sobre su base imponible.

31 de
Diciembre
2009

Base imponible después del 15% participación a trabajadores	<u>0.00</u>
(+) Gastos no deducibles en el país	0.00
(-) Deducción por incremento neto de empleados	0.00
(=) Utilidad gravable	0.00
(=) Saldo utilidad gravable	0.00
(=) Impuesto a la renta causado	0.00
(-) Anticipo pagado	5,063.52
(-) Retenciones en la fuente en el ejercicio fiscal	0.00
(=) Saldo a favor del contribuyente	<u>5,063.52</u>

7. Caja y Bancos

La existencia de efectivo que presenta este rubro de cuenta está registrado a su valor nominal de intercambio, y está constituido de la siguiente manera:

	<u>31 de Diciembre</u> <u>2009</u>
Caja	
Caja	<u>800.00</u>
Total Caja	<u>800.00</u>

El procedimiento sustantivo adoptados para el examen de este rubro de cuenta, se remite al escrutinio del fondo mantenido en la caja fuerte en custodia de la Gerencia General de la compañía, y se procedió a la reconciliación de la información financiera con los saldos de los estados de cuenta en el libro mayor.

8. Propiedad, planta y equipos

La compañía no ha realizado inversiones importantes durante el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2009, para las áreas administrativas y operativa, examine todas las cuentas de activos fijos y sus correspondientes reservas para depreciación no se han hecho provisiones para depreciación del año siguiendo el método directo de línea recta, manteniéndose las mismas tasas establecidas y previamente, que han sido aceptadas por el Servicio de Rentas Internas – SRI, para el 2009, la cuenta está constituida de la siguiente manera:

	<u>31 de diciembre 2008</u>			<u>31 de diciembre 2009</u>
Costo histórico		Adiciones	Retiros	
Terrenos	1,018,055.06	0.00	0.00	1,018,055.06
Edificio	212,729.11	0.00	0.00	212,729.11
Total Costo histórico	<u>1,230,784.17</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>1,230,784.17</u>
Depreciación acumulada				
Edificio	(31,689.00)	0.00	0.00	(31,689.00)
Total Depreciación acumulada	<u>(31,689.00)</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>(31,689.00)</u>
Propiedad, planta y equipos castigados	<u>1,199,095.17</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>1,199,095.17</u>

9. Intangibles y cargos diferidos

Todas las inversiones y garantías están debidamente contabilizadas en cartera y tienen el título de propiedad sobre ellos en a la fecha del cierre de balance, la cuenta está constituida de la siguiente manera:

	<u>31 de diciembre 2009</u>
Cuentas por cobrar largo plazo accionistas	65,999.98
Total Intangibles y cargos diferidos	<u>65,999.98</u>

10. Pasivo a largo plazo

Las Cuentas por pagar por concepto de Obligaciones financieras a largo plazo, fueron verificadas y examinadas con las autorizaciones para contraer obligaciones a largo plazo durante el periodo, y que se han seguido con todas las disposiciones de acuerdo con las condiciones exigidas por las instituciones financieras nacionales, y se contabilizan apropiadamente y se muestran detalladamente en el balance general, las mismas que al cierre del ejercicio se encuentran pendiente de liquidación, la composición de esta cuenta es la siguiente:

	<u>31 de diciembre</u> <u>2009</u>
Préstamos de accionistas	1,199,095.17
Cuentas por pagar largo plazo accionistas	<u>65,999.98</u>
Total Pasivo a largo plazo	<u>1,265,095.15</u>

11. Eventos Subsecuentes

A la fecha de elaboración de este informe 22 de marzo de 2010, hemos realizado los procedimientos de conformidad con nuestra planificación para obtener una apropiada y suficiente evidencia de auditoría de que todos los acontecimientos hasta la fecha del dictamen puedan requerir ajustes de revelación en los estados financieros, estos procedimientos son además de los procedimientos de rutina que pueden ser aplicados a transacciones específicas que ocurren después del final del periodo para obtener evidencia de auditoría respecto de los saldos de cuenta al final del periodo.