



SUÁREZ PINZÓN S. A. AUDITORES INDEPENDIENTES

INMOBILIARIA VELERA S.A.

**Estados Financieros por el año terminado
al 31 de diciembre del 2011
e informe de la Auditoría Externa**





SUÁREZ PINZÓN S. A. AUDITORES INDEPENDIENTES

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

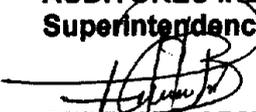
A los Accionistas de
INMOBILIARIA VELERA S.A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el balance general de la empresa **INMOBILIARIA VELERA S.A.** al 31 de diciembre del 2011 y los estados conexos de ganancias y pérdidas, de evolución del patrimonio, y estado de flujo de efectivo del ejercicio en mención. Estos estados son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoría.

Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye pruebas selectivas de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas y prácticas contables utilizadas y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA VELERA S.A.** al 31 de diciembre del 2011 y los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

SUÁREZ PINZÓN S.A.
AUDITORES INDEPENDIENTES
Superintendencia de Compañías No. SC-RNAE 2-648


FEDERICO ARMIJOS BONILLA
Licencia Profesional No. 10713

Junio 11 del 2012





SUÁREZ PINZÓN S. A. AUDITORES INDEPENDIENTES

1

INMOBILIARIA VELERA S.A. BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	<u>USS</u>
ACTIVO	
CORRIENTE	
CAJA Y BANCOS	108,82
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR (Nota B)	1.600.000,00
IMPUESTOS ANTICIPADOS (Nota C)	<u>4.613,20</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1.604.722,02
FIJO NETO (Nota D)	<u>80.000,00</u>
TOTAL DE ACTIVO	<u>1.684.722,02</u>
PASIVO	
CORRIENTE	
CUENTAS POR PAGAR (Nota E)	23.703,02
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS (Nota F)	354,88
IMPUESTOS POR PAGAR (Nota G)	<u>0,20</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE	24.058,10
PATRIMONIO NETO (Nota H)	<u>1.660.663,92</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>1.684.722,02</u>

Ver notas a los estados financieros





SUÁREZ PINZÓN S. A. AUDITORES INDEPENDIENTES

2

**INMOBILIARIA VELERA S.A.
ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>US\$</u>
EGRESOS	
GASTOS GENERALES (Nota I)	<u>3.446,12</u>
TOTAL EGRESOS	<u>3.446,12</u>
PÉRDIDA	-3.446,12
PAGO MÍNIMO DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>-3.660,84</u>
PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO	<u>-7.106,96</u>

Ver notas a los estados financieros





SUÁREZ PINZÓN S. A. AUDITORES INDEPENDIENTES

3

**INMOBILIARIA VELERA S. A.
ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

CONCEPTOS	CAPITAL	RESERVA DE CAPITAL	GANANCIAS (PÉRDIDA) AÑOS ANTERIORES	GANANCIAS (PÉRDIDAS)	TOTAL
SALDO AL 1 DE ENERO DEL 2011	800,00	11.578,51	64.573,85	1.591.688,28	1.668.640,64
PAGO MÍNIMO IMPUESTO RENTA 2010			-869,76		-869,76
TRANSFERIMOS A RESULTADOS AÑO 2010			1.591.688,28	-1.591.688,28	0,00
PÉRDIDA DEL EJERCICIO				-3.446,12	-3.446,12
PAGO MÍNIMO IMPUESTO RENTA 2011				-3.660,84	-3.660,84
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011	800,00	11.578,51	1.665.392,37	-7.106,96	1.660.663,92

Ver notas a los estados financieros



Auditores – Consultores
Dirección: Urb. La Florida Norte Mz.115 Villa #1, Diagonal a las canchas de Pacifictel
Teléfono: 2-214700 - Celular # 099081151
Email: feder1952@hotmail.com



SUÁREZ PINZÓN S. A. AUDITORES INDEPENDIENTES

4

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

	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES, Y OTROS		
INCREMENTO DE CUENTAS POR PAGAR	6.876,10	
INCREMENTO DE CUENTAS RELACIONADAS POR PAGAR	354,88	
INCREMENTO DE IMPUESTOS POR PAGAR	0,20	
GASTOS GENERALES	-3.446,12	
PÉRDIDA POR PAGO MÍNIMO DE IMPUESTO A LA RENTA 2011	-3.660,84	
PAGO MÍNIMO DE IMPUESTO A LA RENTA 2010	<u>-869,76</u>	<u>-745,54</u>
VARIACIÓN DE EFECTIVO DURANTE EL AÑO		-745,54
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>854,36</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		<u>108,82</u>

Ver notas a los estados financieros





SUÁREZ PINZÓN S. A. AUDITORES INDEPENDIENTES

5

**INMOBILIARIA VELERA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>US\$</u>
FUENTE DE FONDOS	
DISMINUCIÓN DE CAJA Y BANCOS	745,54
INCREMENTO DE CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	6.876,10
INCREMENTO DE CUENTAS POR PAGAR	<u>354,88</u>
TOTAL FUENTE DE FONDOS	<u>7.976,52</u>
APLICACIÓN DE FONDOS	
DISMINUCIÓN DEL PATRIMONIO	<u>7.976,72</u>
TOTAL APLICACIÓN DE FONDOS	<u>7.976,72</u>

Ver notas a los estados financieros





SUÁREZ PINZÓN S. A. AUDITORES INDEPENDIENTES

6

**INMOBILIARIA VELERA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO
(expresado en dólares)**

	<u>al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1.604.722,02	1.605.467,56
TOTAL PASIVO CORRIENTE	24.058,10	16.826,92
CAPITAL NETO DE TRABAJO	<u>1.580.663,92</u>	<u>1.588.640,64</u>
CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO	<u>- 7.976,72</u>	

Ver notas a los estados financieros





SUÁREZ PINZÓN S. A. AUDITORES INDEPENDIENTES

7

INMOBILIARIA VELERA S.A. Notas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

1.- Objetivo y Antecedentes de la Compañía:

INMOBILIARIA VELERA S.A. está constituida en el Ecuador según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Primero del cantón Guayaquil, Ab. Marcos N. Díaz Casquete, e inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil el 23 de octubre de 1991. Su capital social suscrito y pagado es de US\$ 800,00 dividido en un mil participaciones iguales acumulativas e indivisibles de US\$1,00 cada una.

Tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, y su actividad económica principal es la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2.- Base de Presentación de los Estados Financieros:

Los estados financieros han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América sobre la base del nuevo esquema monetario (Dolarización) y de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad generalmente aceptadas en el Ecuador, bajo la modalidad de una empresa comercial.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) promulgadas en años anteriores, sin embargo no han sido actualizadas en función los cambios introducidos por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Según las disposiciones contenidas en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, "a partir del 1ro. de enero del 2010 y hasta el 2012, las compañías y entes sujetos y regulados por la Ley de Compañías, deben adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para preparar y presentar sus estados financieros."

Como está indicado en los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre del 2011, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$ 1'580.663,92. Los resultados del año arrojan una pérdida de US\$ 7.106,96.

A continuación mencionamos las principales políticas contables:

Activo fijo.- Las propiedades, plantas y equipos, reflejan el costo de adquisición. La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, ha sido calculada





SUÁREZ PINZÓN S. A. AUDITORES INDEPENDIENTES

8

INMOBILIARIA VELERA S.A. Notas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación...)

siguiendo el método de línea recta en función de los porcentajes señalados en la Ley de Régimen Tributario Interno, los cuales son:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20
Equipos de Oficina	10
Muebles y Enseres	10
Equipos de Computación	33

Reserva Legal – De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 5% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas incurridas o para aumentar el capital.

Participación a Trabajadores - De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades antes del impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del año en que se devenga.

Impuesto a la Renta – La provisión para impuesto a la renta está constituida a la tasa del 24% sobre la utilidad gravable y se carga a los resultados del año en que se devenga.

Ganancias (Pérdidas) acumulados de Años Anteriores. - Refleja los saldos acumulados por las utilidades y pérdidas de años anteriores.

Ganancia (Pérdida) del Ejercicio – Resultado obtenido durante el ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2011 después de participación a trabajadores e impuesto a la renta.

Ingresos y gastos - Se contabilizan por el método devengado: Los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.





SUÁREZ PINZÓN S. A. AUDITORES INDEPENDIENTES

9

INMOBILIARIA VELERA S.A. Notas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA B. CUENTAS POR COBRAR:

Corresponde al valor que adeuda la compañía Medicina Prepagada Cruzblanca por la venta de un bien inmueble conformado por terreno y construcción que se efectuó el 22 de diciembre del 2010.

	<u>US\$</u>
CUENTAS POR COBRAR	1'600.000,00
TOTAL	<u>1'600.000,00</u>

NOTA C. OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2011 la compañía tiene crédito Tributario a favor por Retenciones en la Fuente del IVA 12%, e Impuesto al Valor Agregado IVA 12% por compras. La conciliación tributaria de la compañía del año 2011 no arrojó impuesto causado, en tanto que pagó un anticipo de impuesto a la renta por US\$3.660,84, valor que debió ser reconocido como pérdida en el presente ejercicio.

DESCRIPCIÓN	Saldos al 1.01.2010	Incremento	disminución	Saldos al 31.12.2011
CRÉDITO TRIBUTARIOS IMPUESTO IVA 12%	4.000,00	0,00	0,00	4.000,00
CRÉDITO TRIBUTARIO RETENCIONES IVA 12%	613,20	0,00	0,00	613,20
ANTICPO DE IMPUESTO A LA RENTA	0,00	3.660,84	3.660,84	0,00
TOTAL	<u>4.613,20</u>	<u>3.660,84</u>	<u>3.660,84</u>	<u>4.613,20</u>

NOTA D. FIJO:

Las propiedades incluidas en el balance por US\$ 80.000,00 al 31 de diciembre del 2011 representan bienes pertenecientes a la compañía, y están conformados por un bien inmueble adquirido mediante escritura pública celebrada ante el Notario Público Titular Décimo Sexto del cantón Guayaquil Dr.





SUÁREZ PINZÓN S. A. AUDITORES INDEPENDIENTES

10

INMOBILIARIA VELERA S.A. Notas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA D. FIJO: (continuación...)

Rodolfo Pérez Pimentel e inscrito en el Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Samborondón el 5 de octubre del 2010. El bien inmueble consiste en un terreno de 621,75 metros cuadrados, ubicado en la Urbanización Vista al Parque, solar 57.

DESCRIPCIÓN	SALDO AL 01/01/2011	AUMENTO	DISMINUCIÓN	SALDO AL 31/12/2011
NO DEPRECIABLE				
Terrenos	80.000,00			80.000,00
TOTAL ACTIVO FIJO NETO	80.000,00	0,00	0,00	80.000,00

NOTA E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

Corresponde a obligaciones contraídas por la compra de bienes y servicios para el desenvolvimiento de las operaciones normales de la compañía

	US\$
PROVEEDORES	23.703,02
TOTAL	23.703,02

NOTA F. CUENTAS POR PAGAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS:

Al 31 de diciembre del 2011 se adeuda a la compañía relacionada Coalsa S.A. la suma de US\$ 354,880





SUÁREZ PINZÓN S. A. AUDITORES INDEPENDIENTES

11

INMOBILIARIA VELERA S.A. Notas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA G. IMPUESTOS POR PAGAR:

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias, la compañía ha efectuado retenciones del I.V.A., retenciones en la fuente durante el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre del 2011. El pago mínimo de impuesto a la renta del presente ejercicio por US\$ 3.660,84 fue cancelado en la conciliación tributaria con el anticipo de impuesto a la renta pagado y se registró como pérdida en el ejercicio 2011.

DESCRIPCIÓN	Saldo al 01/01/2011	Incrementos	utilizaciones	Saldo al 01/01/2011
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	0,00	4.530,60	4.530,60	0,00
IMPUESTOS RETENCIONES DEL IVA 12%	0,00	1,08	1,00	0,08
IMPUESTOS RETENCIONES EN LA FUENTE	0,00	2,16	2,04	0,12
TOTAL	0,00	4.533,84	4.533,64	0,20

NOTA H. PATRIMONIO:

Capital Social.-

Al 31 de diciembre del 2011 está compuesta de 800 participaciones iguales acumulativas e indivisibles de cinco dólares (US\$ 1,00) cada una, que dan un total de US\$ 800,00.

Reserva Legal.-

Está representada por la segregación del 5% de la utilidad de ejercicios anteriores. Su saldo al 31 de diciembre del 2011 es de US\$ 11.578,51.

Ganancias (Pérdidas) acumulados de años anteriores. -

Refleja los saldos acumulados por las utilidades y pérdidas de años anteriores, al 31 de diciembre del 2011 suman \$1'655.392,37

Ganancia (Pérdida)

La pérdida del ejercicio que se muestra en el patrimonio por US\$7.106,96 incluye el pago mínimo de impuesto a la renta por US\$3.660,84.





SUÁREZ PINZÓN S. A. AUDITORES INDEPENDIENTES

12

**INMOBILIARIA VELERA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011**

NOTA I. GASTOS GENERALES:

Los gastos generales corresponden a pago de impuestos, contribuciones y otros que al 31 de diciembre sumaron US\$ 3.446,12.

NOTA J. IMPUESTO A LA RENTA:

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía realizó las siguientes conciliaciones tributarias para establecer el impuesto a la renta causado del ejercicio económico

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad (Pérdida) contable base de cálculo del 15% participación a trabajadores	-\$ 3.446,12	\$ 1.591.688,28
	-\$ 3.446,12	\$ 1.591.688,28
Menos: 15% Participación de trabajadores		\$ 238.753,24
Más:		
Gastos no deducibles	\$ 1.565,76	\$ 162,96
Gastos incurridos para generar ingresos exentos		\$ 599,05
Participación trabajadores atribuibles a ingresos exentos		\$ 238.787,83
Base imponible para el impuesto a la renta	\$ 0,00	\$ 1.592.484,88
Impuesto a la renta causado	\$ 0,00	\$ 0,00



Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para el año 2011

Anticipo de impuesto calculado para el año	\$ 3.660,84	\$ 869,76
24% impuesto a la renta 2011 - 25% impuesto renta 2010	\$ 0,00	\$ 0,00
Impuesto a pagar (mayor entre anticipo e impuesto a la renta)	\$ 3.660,84	\$ 869,76



SUÁREZ PINZÓN S. A. AUDITORES INDEPENDIENTES

13

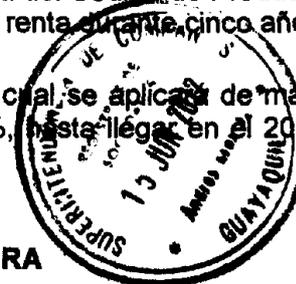
INMOBILIARIA VELERA S.A. Notas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA K. IMPUESTO A LA RENTA: (continuación...)

En el año 2010, mediante Decreto Ejecutivo No. 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 209 del 8 de junio de ese año, se establecieron reformas a la determinación del impuesto a la renta, determinándose como pago mínimo, el que resultase mayor entre el 24% y el anticipo calculado.

El 29 de diciembre del 2010 mediante R.O. No. 351, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el cual entre los principales aspectos incluye:

- La determinación del denominado salario digno mensual: A partir del 2011 deberá ser compensado por aquellos empleadores que no hubieren pagado a todos sus trabajadores un monto igual o superior al salario digno mensual; para el pago de dicha compensación el empleador deberá destinar un porcentaje equivalente de hasta el 100% de las utilidades del ejercicio, de ser necesario;
- Exoneración del pago del impuesto: Para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas y para aquellas sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de Producción, las cuales gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años;
- Reducción de tarifa del impuesto a la renta para sociedades, la cual se aplicará de manera progresiva a partir del 2011, año en el cual será la tasa del 24%, hasta llegar en el 2013 al 22%.



NOTA L: NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

El 20 de noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el R.O. No. 408, que establece un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia

En la actualidad, la Superintendencia de Compañías ha emitido la Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 publicada en el R.O. No. 372 de enero 27 del 2011 y mediante la cual se establecen reformas a la Resolución No. 08.G.DSC.010 de noviembre 20 del 2008, principalmente para las empresas que optaren por la inscripción en el Registro de Mercado de Valores, como también para aquellas entidades que componen el tercer grupo de NIIF y por la adopción de principios contables para las entidades calificadas como PYMES publicada en el Registro Oficial No. 335 de diciembre 7 del 2010 de acuerdo a la normativa implantada por la comunidad Andina.



SUÁREZ PINZÓN S. A. AUDITORES INDEPENDIENTES

14

INMOBILIARIA VELERA S.A. Notas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA L: NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (continuación...)

De acuerdo a las disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías INMOBILIARIA VELERA S.A., pertenece al Tercer Grupo de NIIF de acuerdo al Cronograma establecido por la Superintendencia de Compañías siendo su año de transición el 1 de enero al 31 de diciembre del 2011. La compañía cumplió en el presente año con la entrega del Cronograma de Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresa (NIIF PARA LAS PYMES) y la Conciliación del Patrimonio. Esta información fue aprobada por la Junta General de Accionistas. La compañía luego de haber analizado sus estados financieros no ha procedido a realizar ajustes a su patrimonio.

NOTA M. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:

En cumplimiento de sus obligaciones como agente de retención y percepción del impuesto a la renta, así como los criterios de aplicación a las normas tributarias son responsabilidad de la administración de la compañía.

El resultado de mi revisión no reveló en las transacciones examinadas que a mi opinión constituyan incumplimiento significativo de las obligaciones de Inmobiliaria Velera S.A. como agente de retención y percepción del impuesto a la renta durante el año terminado al 31 de diciembre del 2011.

NOTA N. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieren tener efectos significativos.

