

Bancres Cia. Ltda.

Audidores & Consultores Independientes

Colón 602 y Boyacá
Email: bancres@hotmail.es
Telefax: 2-306234 - Telf.: 2-207873
Guayaquil - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Junta de Directores de
ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S.A.

Hemos auditado el balance general adjunto de **ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S.A.**, Al 31 de Diciembre del 2009 y los correspondientes estados resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado a esa fecha, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

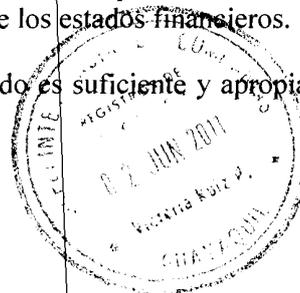
La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno adecuados para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas de contabilidad, y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo a las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustentan 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 la presentación general de los estados financieros.

Consideremos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



Bancres Cia. Ltda.

Audidores & Consultores Independientes

Colón 602 y Boyacá
Email: bancres@hotmail.es
Telefax: 2-306234 - Telf.: 2-207873
Guayaquil - Ecuador

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S.A.**, al 31 de diciembre del 2009, y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

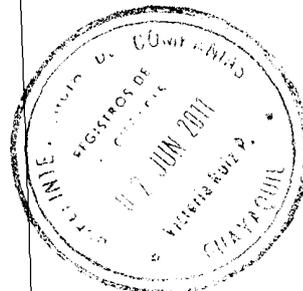
Asunto de Énfasis

Normas Internacionales de Información Financiera.- Por disposiciones legales de la Superintendencia de Compañías y de acuerdo con la Resolución No.08.G.DSC.010 de fecha Noviembre 20 de 2008 y publicada en el R.O. 498 de Diciembre 31,2008, se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", que a partir de los años 2010, 2011 y 2012 deben implementar las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. La compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2011.

El presente informe se emite sólo para información y uso de los accionistas de **ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS SA.** y de los organismos de control. No debe utilizarse para ningún otro propósito.

SC. RNAE 039
Mayo 30, 2011

Ing. Carlos Béjar Morales
GERENTE



ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S.A.

**BALANCE GENERAL
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

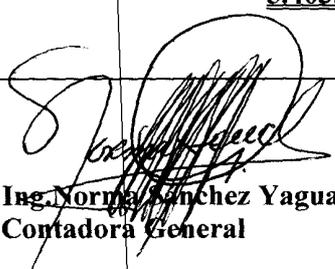
Expresado en U.S. \$

ACTIVOS	NOTAS	
ACTIVOS CORRIENTES		
Caja y Bancos		391,12
Cuentas por Cobrar	4	1.164.356,75
Gastos Anticipados	5	<u>93.213,27</u>
Total		<u>1.257.961,14</u>
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS		
Terrenos	6	639.170,00
Edificios		4.084.967,64
Muebles y enseres		8.148,58
Instalaciones		34.418,59
Equipo de computación		1.074,93
Equipo de comunicación y seguridad		<u>7.297,80</u>
		4.775.077,54
Menos.-Depreciación acumulada		<u>(629.673,53)</u>
Total		<u>4.145.404,01</u>
Otros activos		<u>253,24</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>5.403.618,39</u>
PASIVOS		
PASIVOS CORRIENTES		
Documentos por pagar	7	661.211,15
Cuentas por pagar	8	219.376,93
Gastos acumulados	9	<u>319.586,72</u>
Total		<u>1.200.174,80</u>
PASIVO A LARGO PLAZO	7-10	3.652.965,23
PATRIMONIO		
Capital Social	11	400.000,00
Reservas		4.111,02
Utilidades (Pérdidas) años anteriores		41.783,19
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		<u>104.584,15</u>
		<u>550.478,36</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>5.403.618,39</u>

Ver notas a los estados financieros


Sra. Ana Gómez de Ludhani
Gerente General




Ing Norma Sánchez Yagual
Contadora General

ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

Expresado en U.S. \$

VENTAS NETAS	1.203.930,74
GASTOS OPERACIONALES	
Gastos de ventas y administrativos	319.448,30
Depreciación de activos fijos	<u>207.877,27</u>
Total	<u>527.325,57</u>
UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL	676.605,17
OTROS (EGRESOS) INGRESOS	
Intereses Financieros	(491.384,63)
Otros ingresos	<u>1.871,28</u>
	(489.513,35)
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	187.091,82
Participación de Trabajadores	(28.063,77)
Impuesto a la Renta	<u>(54.443,90)</u>
UTILIDAD(PERDIDA) DEL EJERCICIO	<u>104.584,15</u>



Ver nota a los estados financieros


Sra. Ana Gómez de Ludhani
Gerente General


Ing. Norma Sánchez Yagual
Contadora General

ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S.A.

ESTADO DEL PATRIMONIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

Expresado en U.S. \$

	<u>Capital</u>	<u>Aportes de Socios</u>	<u>Reservas de Capital y legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>
Saldo Enero 1, 2009	1.000,00	404.583,00	4.111,02	41.783,19
Aportes de Accionistas				
Capitalización	399.000,00	(399.000,00)		
Transferencia a cuenta de pasivo corriente		(5.583,00)		
Utilidad del ejercicio neto de participación de trabajadores e impuesto a la renta año 2009.				104.584,15
Diciembre 31, 2009	<u>400.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>4.111,02</u>	<u>146.367,34</u>



Ver nota a los estados financieros

Sra. Ana Gómez de Ludhani
Sra. Ana Gómez de Ludhani
Gerente General

Ing. Norma Sanchez Yagual
Ing. Norma Sanchez Yagual
Contadora General

ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

Expresado en U.S. \$

Flujo de Efectivo proveniente en actividades de Operación:

Utilidad del Ejercicio 104.584,15

Ajustes por:

15% Trabajadores e impuesto a la renta 82.507,67

Depreciación 207.877,27

Provisión intereses 279.665,60

Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital trabajo. 674.634,69

Cambios en activos y pasivos de operación:

Aumento en cuentas por cobrar (78.127,51)

Aumento en gastos anticipados (36.392,25)

Otros activos (253,24)

Disminución en gastos acumulados (509.590,81)

Aumento en cuentas por pagar 13.201,08

Total **(611.162,73)**

Efectivo neto usado en Actividades de Operación **63.471,96**

Flujo de efectivo proveniente de Actividades de Inversión:

Compra de Propiedades y Equipos, neto **(22.259,01)**

Flujo de efectivo proveniente de Actividades de Financiamiento:

Vencimiento corriente Deuda Largo Plazo (205.533,54)

Préstamo de accionistas 110.451,45

(95.082,09)

Aumento (Disminución) en efectivo (53.869,14)

Efectivo al principio del año 54.260,26

Efectivo al final del año **391,12**

Ver notas a los estados financieros



Ana Gomez de Ludhani
 Sra. Ana Gomez de Ludhani
 Gerente General

Norma Sanchez Yagual
 Ing. Norma Sanchez Yagual
 Contadora General

ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

1.- DESCRIPCION DE LA COMPAÑÍA

La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil en Junio 22 de 1.994 con el nombre de **ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S.A.**, siendo su objeto social la compraventa, comercialización, arrendamiento, administración, permuta de toda clase de bienes inmuebles.

2.-PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACION

Las políticas contables de la compañía son las determinadas por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), siendo el Organismo Técnico de la Federación Nacional de Contadores con la participación de delegados de la Superintendencia de Compañías y del Servicio de Rentas Internas, quienes elaboraran las Normas Ecuatorianas de Contabilidad o sus reformas, las mismas que serán publicadas en el Registro Oficial.

Normas Internacionales de Información Financiera.- Por disposiciones legales de la Superintendencia de Compañías y de acuerdo con la Resolución No.08.G.DSC.010 de fecha Noviembre 20 de 2008 y publicada en el R.O. 498 de Diciembre 31,2008, se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", que a partir de los años 2010, 2011 y 2012 deben implementar las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. La compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2011.

Propiedades y Equipos.- Están registrados al costo de adquisición. Los activos son depreciados de acuerdo al método de línea recta en función de los años de vida útil estimada en 20 años para edificios, 10 años para muebles y enseres y equipos de oficina, 3 años para equipos de computación.

Participación de trabajadores e Impuesto a la Renta.- Están constituidos de acuerdo con disposiciones legales a las tasas del 15% para participación de trabajadores y 25% para impuesto a la renta y son registrados en los resultados del año.

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

Año terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
2007	3,32
2008	8,83
2009	4,31

ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

4.- CUENTAS POR COBRAR

Cientes	67.105,48
Compañías relacionada	1.096.989,63
Préstamos a empleados	261,64
TOTAL	<u>1.164.356,75</u>

Cuenta por cobrar compañía relacionada por \$ 1.096.989,63 fue otorgada para la edificación del Centro Comercial Construcciones SAIBABA ubicado en el cantón Durán de la provincia del Guayas.

5.- GASTOS ANTICIPADOS

Seguros	482,33
Crédito fiscal por retenciones en la fuente de imp.renta	92.730,94
TOTAL	<u>93.213,27</u>

Crédito fiscal por retenciones en la fuente provienen del año 2009 \$ 15.876,28; año 2008 \$ 28.343,29; año 2007 \$ 23.060,81, valores que se puede solicitar al SRI la devolución por pago en exceso o ser aplicado a impuesto a la renta hasta los tres ejercicios económicos siguientes.

6.- PROPIEDAD Y EQUIPO

Saldo Inicial, Enero 2, 2009	4.752.818,53
Adiciones del año:	
Muebles y enseres, Instalación y Equipo.de comunicación	<u>22.259,01</u>
Sub- Total	4.775.077,54
(-) Depreciación acumulada	<u>(629.673,53)</u>
Saldo Final, Diciembre 31,2009	<u>4.145.404,01</u>

7.- DOCUMENTOS POR PAGAR

Vencimiento corriente deuda a largo plazo:	
Crédito externo (Nota 10)	481.211,25
Crédito local (Nota 10)	<u>180.000,00</u>
Total	<u>661.211,15</u>

8.- CUENTAS POR PAGAR

Proveedores	14.268,69
Sobregiro bancario	884,99
Servicio de Rentas Internas	8.567,91
Depósitos en garantías por arriendo de locales	<u>195.655,34</u>
TOTAL	<u>219.376,93</u>

ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

9.- GASTOS ACUMULADOS

Intereses	286.907,83
Participación trabajadores	28.063,77
Otros beneficios sociales	<u>4.615,12</u>
TOTAL	<u>319.586,72</u>

10.- DEUDA A LARGO PLAZO

Préstamos del exterior con vencimiento en el año 2020 con pagos mensuales fijos de intereses y capital. Tasa de interés 10% anual.	3.057.200,51
Menos.-Vencimiento corriente de deuda a largo plazo:	
Año 2010	(146.907,80)
Año 2007-2009	<u>(334.303,35)</u>
	<u>(481.211,15)</u>
Saldo	2.575.989,36
Préstamo bancario local con pagos mensuales de capital de \$ 15.000 (enero 2010 a junio 2011) más intereses a la tasa del 9,50% anual, reajutable. Ultimo pago en julio 2011 por \$ 375.000 más intereses.	
Saldo	645.000,00
Menos.- Vencimiento corriente deuda a largo plazo	<u>(180.000,00)</u>
	465.000,00
Préstamo de accionistas que no genera intereses	<u>611.975,87</u>
TOTAL	<u>3.652.965,23</u>

11.- CAPITAL SOCIAL

A diciembre 31 del 2009 el capital social está constituido por 400.000 acciones ordinarias y nominativas de \$ 1,00 cada una.

La compañía aumentó su capital suscrito en \$ 399.000,00, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo del cantón Guayaquil, la misma que fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. SC-IJ-DJC-G090004938 de fecha agosto 21 de 2009, aumento de capital inscrito en el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil el 23 de septiembre del 2009