

INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A.  
POR LOS AÑOS TERMINADOS  
DICIEMBRE 31, 2011 y 2010

---

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
A LOS ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS  
EXPLICATIVAS



**INMOBILIARIA  
DOCE DE OCTUBRE S.A.  
INDICE**

---

Informe del Auditor Independiente	2
Estado de Situación Financiera	3
Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionistas	4
Notas a los Estados Financieros	5-8

---



**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE A LOS ACCIONISTAS DE  
INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A.  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

---

**Introducción:**

1.- Fui contratado para auditar los balances generales adjuntos de **INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A.**, al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y del flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros y las notas adjuntas son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Los Estados Financieros correspondientes al año 2010 fueron auditados por otro Auditor Independiente, quien en su informe de fecha 16 de febrero del 2012 se abstuvo de expresar una opinión sobre los mismos.

**Limitaciones:**

2.- No hemos podido obtener estados de flujos de efectivo, de resultado, los balances de comprobación de sumas y saldos, mayores auxiliares, comprobantes contables y demás documentación que soporta las cifras mostradas en los Estados de situación Financiera y de cambios en el patrimonio de los accionistas al 31 de diciembre del 2011.

**Conclusión:**

3.- Debido a la importancia de los asuntos discutidos en el párrafo precedente, no expreso una opinión sobre los Estados Financieros de **INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A** al 31 de diciembre del 2011.

Guayaquil, 4 de mayo del 2012



Carlos Gustavo Almeida Redrován  
SC-R.N.A.E - 830  
Registro CPA – 22.980



**INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
**(EXPRESADOS EN US\$ DÓLARES)**

ACTIVOS	NOTAS	DICIEMBRE 31,2011	DICIEMBRE 31, 2010
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>3</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo		-	9,615.44
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>-</b>	<b>9,615.44</b>
<b>ACTIVOS FIJOS</b>	<b>4</b>		
Inmuebles		123,062.80	123,062.80
Maquinaria, Equipo e Instalaciones		-	7,060.61
(-) Depreciación Acumulada		(4,552.28)	(4,552.28)
<b>Total de Activos Fijos</b>		<b>118,510.52</b>	<b>125,571.13</b>
<b>OTROS ACTIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b>5</b>		
Otros Activos Largo Plazo		-	95,671.59
<b>Total Otros Activos Largo Plazo</b>		<b>-</b>	<b>95,671.59</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>118,510.52</b>	<b>230,858.16</b>
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>6</b>		
Otras Cuentas y Documentos por Pagar locales		85,784.94	776.36
<b>Total Pasivo Corrientes</b>		<b>85,784.94</b>	<b>776.36</b>
<b>PASIVOS LARGO PLAZO</b>	<b>7</b>		
Prestamos de Acciones Locales			180,728.14
Partes relacionadas			9,726.19
Otras Cuentas y Documentos por Pagar Largo Plazo			14,312.12
<b>Total Pasivo Largo Plazo</b>			<b>204,766.45</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>85,784.94</b>	<b>205,543.81</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
Capital Suscrito y/o Asignado		2,000.00	2,000.00
Reserva Legal		308.59	308.59
Otras Reservas		133,123.95	125,712.72
(-) Perdidas Acumuladas Ejercicio anteriores		(102,706.96)	(102,706.96)
<b>Total Patrimonio Neto</b>		<b>32,725.58</b>	<b>25,314.35</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>118,510.52</b>	<b>230,858.16</b>

Ver notas a los Estados Financieros



**INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
**(EXPRESADOS EN US\$ DÓLARES)**

	Capital Suscrito	Reserva Legal	Otras Reservas	(-) Perdidas Acumulada Ejercicio Anterior	Total Patrimonio Neto
<b>Enero 1, del 2010</b>	2,000.00	308.59	125,712.72	(102,706.96)	25,314.35
Aumento de Capital					
Transferencia					
Utilidad Neta					
<b>Diciembre 31, del 2010</b>	2,000.00	308.59	125,712.72	(102,706.96)	25,314.35
Aumento de Capital					
Ajuste			7,411.23		7,411.23
Utilidad Neta					
<b>Diciembre 31, del 2011</b>	<b>2,000.00</b>	<b>308.59</b>	<b>133,123.95</b>	<b>(102,706.96)</b>	<b>32,725.58</b>

Ver notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A.  
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

---

**1.- OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

Inmobiliaria Doce de Octubre S.A. fue constituida en Guayaquil – Ecuador de conformidad con las leyes Ecuatorianas y su actividad Principal es la actividad inmobiliaria.

En los años 2011 y 2010 la Inmobiliaria no generó ni reportó ingresos ni gastos operacionales. Tal como se explica en la nota 8, a partir de enero del 2012 ya se están generando y reportando ingresos y gastos operacionales.

**2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las Políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Súper Intendencia de Compañías del Ecuador, estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los Estados Financieros.

La Federación Nacional de Contadores del Ecuador y el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, mediante comunicación de febrero 22 del 2006, Solicitan la situación de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC por las Normas Internacionales de Institución Financiera "NIIF". El Comité Técnico del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, en comunicación del 5 de junio del 2006, recomienda la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" deberían adoptarse durante el año 2006, sin embargo, debido a que el proceso requiere de amplia divulgación y capacitación, su aplicación obligatoria se implementaría a partir del 1º de enero del 2012, tal como se explica más adelante.

En el artículo 2 de la Resolución No. 06.Q.ICI-004 publicada en el registro oficial No. 348 de septiembre del 2006, se resuelve disponer que las Normas Internacionales "NIIF" sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de las compañías del Ecuador, para el registro, preparación y presentación de Estados Financieros, a partir del 1 de enero del 2009

Finalmente el 20 de noviembre del 2008 mediante resolución # 08. G.DSC publicada en el registro Oficial se resuelve disponer que las Normas Internacionales de información Financiera "NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de compañías del Ecuador, para el registro, preparación y presentación de los Estados Financieros, y a clasificación de tres grupos o clases de compañías:

- a) A partir del 1 de Enero del 2010 las compañías y los entes sujetos y regulados por la ley mercado de valores, así como todas las Compañías que ejercen actividades de Auditoria Externa.
- b) A partir de enero del 2011 las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4,000,000.00 al 31 de diciembre del 2007, además de las Compañía holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales , las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el estado y entidades del sector Publico, las sucursales de compañías extranjeras estatales paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que estas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.
- c) A partir del primero de enero del 2012 las demás compañías no considerada en los grupos anteriores

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de los estados financieros:

**Efectivo y Equivalentes de Efectivo** – Constituye el Efectivo disponible y saldos en bancos en cuentas corrientes.

**Provisión para Cuentas Incobrables** – La provisión para cuentas incobrables se constituye a razón del 1 % anual sobre los créditos comerciales pendientes al cierre del ejercicio, de acuerdo a lo que establece la Ley de Régimen Tributario Interno.

**Activos Fijos** – Son registrados al costo de adquisición. El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada, que son de 20 años para edificios, 5 años para vehículos, de 10 años para instalaciones, equipos de oficina y muebles y enseres de oficina y 3 años para equipos de computación. Las adiciones y mejoras que aumenten significativamente la vida útil son capitalizadas, mientras que los desembolsos correspondientes a mantenimiento y reparaciones que no aumenten o extiendan la vida útil de los activos se registran directamente en gastos.

**Participación de Trabajadores** – De conformidad con disposiciones legales, la participación de trabajadores se constituye aplicando la tasa del 15% sobre las utilidades antes del impuesto a la renta.

**Impuesto a la renta** – De conformidad con las disposiciones legales, la tarifa del impuesto a la renta para el ejercicio del 2011 y 2010, es del 24% y 25% respectivamente. Para el 2012 la tarifa del impuesto a la renta será del 23%.

**Ventas y Costos de venta** – Los ingresos por ventas y su costo de ventas son reconocidos en resultados en el periodo en que se realiza la transferencia de dominio de los inventarios de productos terminados.

**3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, efectivo y equivalentes de efectivo esta conformado como sigue:

<b>(EXPRESADO EN US. DOLARES)</b>		
	<b>Diciembre 31, 2011</b>	<b>Diciembre 31, 2010</b>
Caja y Bancos	-	9,615.44

**4.- ACTIVOS FIJOS**

<b>(EXPRESADO EN US. DOLARES)</b>		
	<b>Diciembre 31, 2011</b>	<b>Diciembre 31, 2010</b>
Inmuebles	123,062.80	123,062.80
Maquinaria, Equipo e Instalaciones	-	7,060.61
(-) Depreciación acumulada	(4,552.28)	(4,552.28)
<b>Total activos Fijos</b>	<b>118,510.52</b>	<b>125,571.13</b>

**5.- OTROS ACTIVOS A LARGO PLAZO**

<b>(EXPRESADO EN US. DOLARES)</b>		
	<b>Diciembre 31, 2011</b>	<b>Diciembre 31, 2010</b>
Otros Activos Largo Plazo	-	95,671.59
<b>Total Otros Activos Largo Plazo</b>	<b>-</b>	<b>95,671.59</b>

**6.- PASIVOS CORRIENTES**

<b>(EXPRESADO EN US. DOLARES)</b>		
	<b>Diciembre 31, 2011</b>	<b>Diciembre 31, 2010</b>
Otras Cuentas y Documentos por pagar	85,784.94	777.36

## 7.- PASIVOS A LARGO PLAZO

(EXPRESADO EN US. DOLARES)

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010
Prestamos de Accionistas Locales	-	180,728.14
Partes relacionadas	-	9,726.19
Otras Cuentas y Documentos por Pagar Largo Plazo	-	14,312.12
<b>TOTAL PASIVO LARGO PLAZO</b>	<b>-</b>	<b>204,766.65</b>

## 8.- EVENTO SUBSECUENTE

A partir de enero del 2012 y hasta la fecha del presente informe la Inmobiliaria a generado ingresos y gastos operacionales lo que hace concluir a la administración que esta continuará como empresa en marcha.