

184

75306

Guayaquil, Enero 28 del 2010

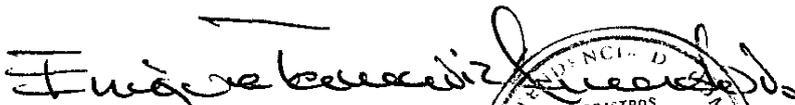
Señores
SUPERINTENDENCIAS DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

Por medio de la presente estamos enviando informe de Auditoria de los Estados Financieros de mi representada Controlcorp S.A. al 31 de Diciembre del 2008.

Por la atención a la presente.

Atentamente,

CONTROLCORP S.A.


Ab. ENRIQUE TAMARIZ AMADOR
Gerente General



Carli
Controlcorp

CPA. Ángel Preciado Q.

Av. Del Ejercito 707 y Nueve de octubre
1er piso, of. D Telf. 2398260
Email ap_cpa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

AUDITOR INDEPENDIENTE

Controlcorp S.A.

*Estados Financieros por los Años
Terminados el 31 de Diciembre del 2008 y
2007 y Opinión del Auditor Independiente*



CONTROLCORP S.A.

Estados Financieros Auditados

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2008 y 2007

Contenido

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	3
BALANCES GENERALES	5
ESTADOS DE RESULTADOS.....	6
ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO	7
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	8
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	9
NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA	9
NOTA 2 – PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.....	9
<i>Bases de Presentación.....</i>	<i>9</i>
<i>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</i>	<i>9</i>
<i>Inventarios.....</i>	<i>10</i>
<i>Activos Fijos.....</i>	<i>10</i>
<i>Reconocimiento de Ingresos y Gastos.....</i>	<i>10</i>
<i>Reserva Legal.....</i>	<i>10</i>
<i>Impuesto a la Renta.....</i>	<i>11</i>
<i>Juicios y Estimaciones</i>	<i>11</i>
NOTA 3 - CUENTAS POR COBRAR	11
NOTA 4 – INVENTARIOS	11
NOTA 5 - PROPIEDADES Y EQUIPO.....	12
NOTA 6 – CUENTAS POR PAGAR	12
NOTA 7 – IMPUESTOS POR PAGAR	12
NOTA 8 – PATRIMONIO DE ACCIONISTAS	13
<i>Capital Social.....</i>	<i>13</i>
<i>Aporte para futuro aumento de capital</i>	<i>13</i>
<i>Reserva de Capital</i>	<i>13</i>
NOTA 9– EVENTOS SUBSECUENTES.....	14
MOVIMIENTO DE LAS CUENTAS DE PROPIEDADES Y EQUIPO.....	15



CPA. Ángel Preciado Q.

Auditor Independiente

Informe del Auditor Independiente

*A los Accionistas y Directores
de Controlcorp S.A.*

Introducción:

1. He auditado los balances generales adjuntos de Controlcorp S.A., al 31 de Diciembre del 2008 y 2007, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros

2. La Administración de Controlcorp S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes, ya sea como resultado de fraude o error, seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la compañía.

Responsabilidad del Auditor Independiente

3. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros basado en mi auditoría. Esta auditoría de acuerdo con Normas Ecuatorianas de auditoría. Estas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos y que planifique y ejecute la auditoría para obtener una seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

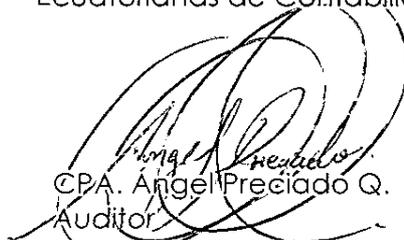
Una auditoría incluye el examen a base de pruebas selectivas de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del



juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros no contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del Control Interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Considero que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionarme una base razonable para expresar una opinión.

Opinión

4. En mi opinión los estados financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Controlcorp S.A., al 31 de Diciembre del 2008 y 2007, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.


CPA. Ángel Preciado Q.
Auditor
SC-RNAE-2 No. 510



Mayo 10 del 2009

CONTROLCORP S.A.

Balances Generales

Al 31 de Diciembre del 2008 y 2007

	Notas	Diciembre 31	
		2008	2007
(Expresado en USDólares)			
Activo			
Activos Corrientes:			
Caja y bancos		53.201,25	50.635,70
Cuentas por cobrar	3	500.838,38	13.017,76
Inventarios	4	650.141,66	1.068.269,65
Gastos anticipados		924,80	924,80
Total Activos Corrientes		1.205.106,09	1.132.847,91
Propiedades y Equipo			
Instalaciones	5	2.965,63	2.965,63
Equipos de construcción		7.922,61	7.922,61
Muebles y equipos de oficina		2.692,93	2.692,93
		13.581,17	13.581,17
Menos, depreciación acumulada		(13.544,13)	(13.192,78)
Propiedades y Equipo, neto		37,04	388,39
Total Activos		1.205.143,13	1.133.236,30
Pasivo			
Pasivos Corrientes:			
Cuentas por pagar	6	33.610,14	298.074,91
Impuestos por pagar	7	71.949,71	0,00
Total Pasivos Corrientes		105.559,85	298.074,91
Patrimonio de Accionistas			
Capital social	8	2.000,00	2.000,00
Aporte para futuro aumento de capital		2.432.736,47	2.508.029,81
Reserva de capital		2.828.351,18	2.828.351,18
Pérdidas acumuladas		(4.163.504,37)	(4.503.219,60)
Total Patrimonio de Accionistas		1.099.583,28	835.161,39
Total Pasivo y Patrimonio de Accionistas		1.205.143,13	1.133.236,30

CONTROLCORP S.A.

Estados de Resultados

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2008 y 2007

	Diciembre 31		
	Notas	2008	2007
		(Expresado en USDólares)	
Ventas Netas		982.160,89	0,00
Costo de Venta		519.306,35	0,00
Utilidad bruta		462.854,54	0,00
Gastos de operación:			
Generales y administrativos		44.776,48	21.449,81
Depreciaciones y amortizaciones		351,35	694,00
Total gastos de operación		45.127,83	22.143,81
Utilidad (pérdida) en operación		417.726,71	(22.143,81)
Otros ingresos y (egresos):			
Intereses, neto		(777,01)	(126.221,51)
Otros ingresos misceláneos		1.044,14	1.549,96
Total otros ingresos y egresos		267,13	(124.671,55)
Utilidad antes de impuesto (Pérdida)		417.993,84	(146.815,36)
Menos:			
Impuesto a la renta		78.373,85	0,00
Utilidad (Pérdida) Neta		339.619,99	(146.815,36)

CONTROLCORP S.A.

Estados de Evolución del Patrimonio

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2008 y 2007

	Capital Social	Aporte para Futuro Aumento de Capital	Reserva de Capital	Pérdidas Acumuladas	Total
<i>(Expresado en USDólares)</i>					
Saldos a Diciembre 31 del 2006	2.000,00	1.262.319,52	2.828.351,18	(4.336.706,30)	(244.035,60)
Aporte para aumento de capital		1.245.710,29			1.245.710,29
Ajuste a periodos anteriores				(19.697,94)	(19.697,94)
Resultado del ejercicio				(146.815,36)	(146.815,36)
Saldos a Diciembre 31 del 2007	2.000,00	2.508.029,81	2.828.351,18	(4.503.219,60)	835.161,39
Aporte para aumento de capital		225.954,08			225.954,08
Devolución de aportes		(301.247,42)			(301.247,42)
Ajuste a periodos anteriores				95,24	95,24
Resultado del ejercicio				339.619,99	339.619,99
Saldos a Diciembre 31 del 2008	2.000,00	2.432.736,47	2.828.351,18	(4.163.504,37)	1.099.583,28

CONTROLCORP S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2008 y 2007

	Diciembre 31	
	2008	2007
	Expresado en USDólares	
Fujo de Efectivo de Actividades de Operación:		
Pérdida neta	339.619,99	(146.815,36)
Ajustes para reconciliar la utilidad neta con los fondos netos provenientes de actividades de operación:		
Depreciaciones	351,35	720,88
Cambios en cuentas por cobrar	(487.820,62)	158.223,06
Cambios en inventarios	418.127,99	4.820,02
Cambios en cuentas por pagar	(264.464,77)	(115.295,56)
Cambios en pasivos acumulados	0,00	(18.673,05)
Cambios en impuestos por pagar	71.949,71	(2,75)
	<u>(261.856,34)</u>	<u>29.792,60</u>
Efectivo neto usado en actividades de operación	77.763,65	(117.022,76)
Fujo de Efectivo de Actividades de Inversión		
Activos dados de baja	0,00	(26,88)
Disminución a cargos diferidos	0,00	245,92
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	0,00	219,04
Fujo de Efectivo de Actividades Financieras		
Aporte de accionistas	225.954,08	1.245.710,29
devolución de aportes	(301.247,42)	
Ajuste del periodo anterior	95,24	(20.831,42)
Obligaciones a largo plazo	0,00	(1.064.564,01)
Efectivo neto usado en actividades financieras	<u>(75.198,10)</u>	<u>160.314,86</u>
Incremento de efectivo y equivalente de efectivo	2.565,55	43.511,14
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	50.635,70	7.124,56
Efectivo y equivalente de efectivo al final de año	53.201,25	50.635,70

CONTROLCORP S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2008 y 2007

Nota 1 – Información General de la Compañía

La Compañía está constituida en Ecuador desde 1996 y su actividad de acuerdo con su objeto social es a) la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de propiedades inmuebles; b) la construcción y mantenimiento de toda clase de viviendas, edificios, centros comerciales, residencias, condominios y bienes inmuebles en general; carreteras y caminos y proyectos de desarrollo urbano o rural, para lo cual podrá celebrar contratos con empresas privadas, públicas y semipúblicas y c) representar a empresas nacionales e internacionales, comerciales, agropecuarias, industriales y de servicios.

La Compañía promociona la urbanización Santa María de Casa Grande, en la vía La Puntilla – Pascuales, a la altura del Km. 12,8 aproximadamente. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la urbanización se encuentra vendida en su totalidad.

Nota 2 – Principales Políticas Contables

Bases de Presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en Marzo del 2000, y sus emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de Compañías.

Las NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, en un número de 27 normas, son similares a sus correspondientes NIC de las cuales se derivan. Actualmente las NIC están siendo reemplazadas gradualmente por las NIIF y establecerán a futuro las bases de registro, preparación y presentación de los estados financieros de las sociedades a nivel mundial.

Debido a esta tendencia, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 4, publicada en el R.O. No. 348 de septiembre 4 del 2006, dispuso que las NIIF sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir de enero del año 2009. Desde enero 1 del 2009, la Superintendencia de Compañías deroga las resoluciones emitidas, por las cuales dispuso la aplicación obligatoria de las NEC en las entidades sujetas a su control y vigilancia.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Incluye efectivo y depósitos en bancos.

Inventarios

Etapa terminada al costo promedio de construcción del área útil vendible, etapa en proceso al costo acumulado de construcción. Los costos no exceden al valor de mercado.

Activos Fijos

Los activos fijos están registrados al costo de adquisición. El costo y la depreciación acumulada de los activos vendidos o retirados son rebajados de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado es registrado en el período en que se causa. Los gastos de mantenimiento y reparación son registrados en los resultados del período y las mejoras o reparaciones que extienden la vida útil o incrementan la capacidad productiva se capitalizan.

Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida útil probable de los bienes, como sigue:

Tasa anual de depreciación	
Instalaciones	20%
Equipo de construcción	10%
Muebles y enseres	5% - 10%

Reconocimiento de Ingresos y Gastos

Las ventas son reconocidas como ingresos del periodo cuando se firma el contrato privado de reservación. El costo de venta de las obras en proceso es registrado al costo incurrido más el costo estimado por incurrir del área útil vendida. El costo estimado por incurrir es acreditado como pasivo diferido hasta la liquidación de la obra.

Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador establece que las compañías anónimas transfieran a reserva legal el 10% de la utilidad anual hasta que esta reserva represente por lo menos el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no puede ser distribuida excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas de operaciones. Al 31 de diciembre del 2008, se encuentra pendiente de apropiación el 10% de la utilidad obtenida en este periodo por aproximadamente \$ 33,962.

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 2002, el saldo de la 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 de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubiere, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación.

Impuesto a la Renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del periodo en que se devenga con base en el método de impuesto a pagar.

La legislación tributaria vigente establece que la tasa de impuesto a la renta será del 25% sobre las utilidades gravables (15% si las utilidades son reinvertidas y capitalizadas por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente). En el periodo 2008, la Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta aplicando la tasa del 25%.

Juicios y Estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NEC, requiere que la Administración de la Compañía efectúa ciertos juicios y estimaciones contables inherente a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el periodo pertinente; así como también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los juicios y estimaciones utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de la Compañía de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

Nota 3 - Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, las cuentas por cobrar se conformaban de la siguiente manera:

	Diciembre 31	
	2008	2007
	(Expresado en USDólares)	
Cientes	494.534,66	-
Relacionadas	6.303,72	11.955,76
Otras	-	1.062,00
Total	500.838,38	13.017,76

La Administración de la Compañía no ha constituido una provisión para cuentas incobrables, debido principalmente a la naturaleza del negocio en donde el deterioro de la cobrabilidad se resuelve con devoluciones de ventas.

Nota 4 – Inventarios

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, los inventarios se conformaban de la siguiente manera:

	Diciembre 31	
	2008	2007
	(Expresado en USDólares)	
Terrenos	172.161,52	172.161,52
Terrenos urbanizados	477.980,14	896.108,13
Total	650.141,66	1.068.269,65

Nota 5 - Propiedades y Equipo

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el saldo de propiedad, planta y equipo estaba conformado de la siguiente manera:

	2008	2007
Saldo al inicio del periodo	361,51	1.082,39
Depreciaciones	(720,88)	(720,88)
Ventas, transferencias y/p retiros	26,88	0,00
Saldo al final del periodo	(332,49)	361,51

El detalle de los movimientos de las propiedades, planta y equipo están incluidos en la página 15.

Nota 6 – Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, las cuentas por pagar se conformaba de la siguiente manera:

	2008	2007
	(Expresado en USDólares)	
Comerciales	508,00	46.634,76
Relacionadas	32.902,14	246.308,47
Otras	200,00	5.131,68
Total	33.610,14	298.074,91

Al 31 de diciembre del 2007, compañías relacionadas está representada principalmente por la adquisición de las villas 36 y 63 a Etinar C.Ltda.

Nota 7 – Impuestos por Pagar

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, impuestos por pagar se conformaba de la siguiente manera:

	Diciembre 31	
	2008	2007
	(Expresado en USDólares)	
Impuesto a la renta	71.879,45	-
Retenciones en la fuente	66,98	-
IVA retenido	3,28	-
Total	71.949,71	-

El gasto por impuesto a la renta causado por el año terminado el 31 de diciembre del 2008 y pendiente de pago a esa fecha, se determina como sigue:

	<u>2008</u>
	(Dólares)
Utilidad contable	417.993,84
(-) 15% de participación a trabajadores (a)	<u>-</u>
Utilidad después de participaciones	417.993,84
Amortización de pérdidas tributarias (25%) (b)	<u>104.498,46</u>
Utilidad Gravable	313.495,38
Impuesto causado (c)	78.373,85
Menos; Anticipo pagado (d)	<u>6.494,40</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>71.879,45</u>

- (a) Al 31 de Diciembre del 2008, la Compañía no cuenta con trabajadores beneficiarios de esta participación.
- (b) De acuerdo con el art. 11 de la LRTTI, las Compañías podrán compensar las pérdidas en el ejercicio impositivo, con las utilidades gravables que obtuvieren dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que se exceda en cada período del 25% de las utilidades obtenidas. En caso de liquidación o terminación de sus actividades, el saldo de la pérdida acumulada durante los últimos cinco ejercicios será deducible en su totalidad en el ejercicio impositivo en que concluya su liquidación o se produzca la terminación de actividades.
- (c) Representa el 25 % de la utilidad gravable.
- (d) Dividendos de impuestos pagados por anticipado por \$3,551.82 y \$3,247.70 en los meses de Julio y Septiembre del 2008.

Nota 8 – Patrimonio de Accionistas

Capital Social

Al 31 de Diciembre del 2008 y 2007, el capital social está representado por 2.000 acciones ordinarias de \$1,00 de valor nominal unitario.

Aporte para futuro aumento de capital

Representa la cesión de derechos sobre cuentas por cobrar a la Corporación Samborondón de propiedad de un accionista de la Compañía cedida en favor de la Compañía.

Reserva de Capital

Representa la reserva por revalorización del patrimonio y la reexpresión monetaria transferida a esta cuenta según lo dispuesto en la NEC No. 17 .

Nota 9 – Diferencia entre Estados Financieros y Registros Contables

Para propósitos de presentar los estados financieros adjuntos de acuerdo con las NEC, fueron incluidas las siguientes transacciones:

	Cuentas por cobrar	Gastos anticipados	Inversiones no corrientes <i>(Expresado en USDólares)</i>	Impuestos por pagar	Perdidas acumuladas de ejercicios anteriores	Utilidad de ejercicio
Saldos según registros contables	399.660,02	7.419,20	101.178,36	(70,26)	4.503.124,36	(417.993,84)
Facturación de activos fijos	101.178,36		(101.178,36)			
Dividendos anticipados de impuesto a la renta		(6.494,40)		6.494,40		
Impuesto a la renta del ejercicio				(78.373,85)		78.373,85
Absorción de pérdidas					(104.498,46)	104.498,46
Saldos según estados financieros	<u>500.838,38</u>	<u>924,80</u>	<u>0,00</u>	<u>(71.949,71)</u>	<u>4.398.625,90</u>	<u>(235.121,53)</u>

Nota 10– Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de Diciembre del 2008 y la fecha de emisión de los estados financieros (Junio 10 del 2009) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros

CONTROLCORP S.A.

Movimiento de las Cuentas de Propiedades y Equipo

Años Terminados el 31 de Diciembre del 2008 y 2007

	Saldos	Ventas, trans-		Saldos
	iniciales	Adiciones	ferencias y/o retiros	Finales
	<i>(Expresado en USDólares)</i>			
Periodo 2007				
Instalaciones	2.965,63	0,00	0,00	2.965,63
Equipo de construcción	7.922,61	0,00	0,00	7.922,61
Muebles y equipos de oficina	2.692,93	0,00	0,00	2.692,93
	13.581,17	0,00	0,00	13.581,17
Menos depreciación acumulada	(12.498,78)	(720,88)	26,88	(13.192,78)
Total	1.082,39	(720,88)	26,88	388,39
Periodo 2008				
Instalaciones	2.965,63	0,00	0,00	2.965,63
Equipo de construcción	7.922,61	0,00	0,00	7.922,61
Muebles y equipos de oficina	2.692,93	0,00	0,00	2.692,93
	13.581,17	0,00	0,00	13.581,17
Menos depreciación acumulada	(13.192,78)	(351,35)	0,00	(13.544,13)
Total	388,39	(351,35)	0,00	37,04