

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

CONTENIDO:	Paginas
Dictamen de los auditores independientes	1 - 2
Estados Financieros	
Balance general	3 - 4
Estado de resultados	5
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	6
Estado de flujos de efectivo	7 - 8
Notas a los estados financieros	9 - 19



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

18 de julio del 2011

A los Señores Accionistas de:

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA SANCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ** (una sociedad anónima ecuatoriana) que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010, y el correspondiente estado de resultado, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros.

2. La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios y normas de contabilidad emitida y vigente. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de los controles internos pertinentes y relevantes en la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para que estén libres de manifestaciones erróneas de importancia relativa, como resultado de fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables necesarias que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor.

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencias de auditoría sobre los montos y las revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al hacer



esas evaluaciones de los riesgos, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios y normas de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **INMOBILIARIA SANCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ** al 31 de diciembre del 2010, el resultado de su operación, de cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con principios y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) generalmente aceptados emitidos y vigentes en el Ecuador, aplicados sobre bases uniformes con las del año anterior. A partir del año 2012, la compañía estará obligada a preparar sus estados financieros en base a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Farmesil Cia Ltda.
Consultores y Asesores Financieros
Farfán-Mejía "Farmesil C. Ltda."
No. de Registro en la
Superintendencia de Compañías
SC-RNAE 101



Refrendado por

Galo Farfan P.
ING. GALO FARFAN P.
Licencia profesional 7871

Guayaquil, Ecuador

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Notas	
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalente de efectivo	3	28,866
Cuentas por cobrar, neto	4	23,514
Impuestos por cobrar	5	16,186
Total activos corrientes		<u>68,566</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades y equipos, neto	6	1,635,741
Otros activos	7	44,802
Total activos no corrientes		<u>1,680,543</u>
TOTAL		<u>1,749,109</u>

Las notas que se acompañan de las paginas 9 a la 19 forman parte de los estados financieros.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar	8	18,750
Impuestos por pagar		422
Total pasivos corrientes		19,172
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Cuentas por pagar	8	1,610,258
Total pasivos no corrientes		1,610,258
Total pasivos		1,629,430
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:		
Capital social	9	800
Aporte para futuro aumento de capital		53,044
Reserva legal		811
Resultados acumulados		56,837
Utilidad del ejercicio		8,187
Total patrimonio de los accionistas		119,679
TOTAL		1,749,109

Las notas que se acompañan de las paginas 9 a la 19 forman parte de los estados financieros.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	
Ingresos por alquiler		117,701
Costos de operación		<u>(58,010)</u>
Utilidad bruta		59,691
Gastos no operacionales		<u>(52,315)</u>
Utilidad antes de otros ingresos (egresos)		<u><u>7,376</u></u>
OTROS INGRESOS		
Interes ganados		<u>3,875</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u><u>11,251</u></u>
Impuesto a la renta	10	<u>(3,064)</u>
Utilidad del ejercicio		<u><u>8,187</u></u>

Las notas que se acompañan de las paginas 9 a la 19 forman parte de los estados financieros.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes para futura capitalización</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Utilidad del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 enero del 2010	800	-	811	44,976	8,767	55,354
Transacciones del año:						
Transferencia				8,767	(8,767)	-
Aportes de accionistas (ver nota 13)		53,044				53,044
Ajuste a la depreciación acumulada				3,094		3,094
Utilidad del ejercicio					8,187	8,187
Saldos al 31 de diciembre del 2010	<u>800</u>	<u>53,044</u>	<u>811</u>	<u>56,837</u>	<u>8,187</u>	<u>119,679</u>

Las notas que se acompañan de las paginas 9 a la 19 forman parte de los estados financieros.

INMOBILIARIA SANCHEZ S.A. INMOSANCHEZ

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Flujo de efectivo por las actividades de operación

Recibido de clientes	110,147
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros gastos	(90,270)
Cancelación del 25% impuesto a la renta 2009	(2,922)
Efectivo neto de (utilizado en) actividades de operación	<u>16,955</u>

Flujo de efectivo por las actividades de inversión

Adquisición de propiedades y equipos, neto	(660,556)
Préstamo a relacionada	(4,852)
Inversiones en compañías	(802)
Cobros por venta futura de inmueble	7,509
Pagos realizados a la relacionada	615,068
Efectivo neto de (utilizado en) actividades de inversión	<u>(43,633)</u>

Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento

Aportes futuras capitalizaciones	<u>53,044</u>
Efectivo neto de (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>53,044</u>
Incremento (disminución) neto del efectivo	26,366
Más efectivo al inicio del período	2,500
Efectivo al final del periodo (ver nota 3)	<u>28,866</u>

Las notas que se acompañan de las paginas 9 a la 19 forman parte de los estados financieros.

INMOBILIARIA SANCHEZ S.A. INMOSANCHEZ

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**
(Expresado en dólares estadounidenses)

**CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL
EFECTIVO NETO DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES
DE OPERACIÓN:**

Utilidad del ejercicio 8,187

Más:

**Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio
con el efectivo neto de (utilizado en)
actividades de operación**

Depreciación 58,010
Estimación para cuentas de cobro dudoso 1,004
67,201

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:

Cuentas por cobrar (28,397)
Cuentas por pagar (21,104)
Impuestos por pagar (745)
(50,246)

**EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN)
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

16,955

Las notas que se acompañan de las paginas 9 a la 19 forman parte de los estados financieros.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 (Expresado en dólares estadounidense)

1. ACTIVIDAD ECONOMICA

Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosánchez se constituyó en la República del Ecuador provincia del Guayas el 3 de diciembre de 1997. Su actividad económica es la dedicarse a la compraventa y administración de toda clase de bienes inmuebles, sean estos urbanos o rurales. Para el cumplimiento de su objeto la compañía podrá realizar toda clase de actos y contratos permitidos por las leyes e inclusive el de asociarse con otras clases de personas.

2. PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES

Los principales principios y prácticas contables aplicadas en la preparación de estados financieros se detallan a continuación.

a) Bases de preparación.-

Los estados financieros de la compañía son preparados en U.S dólares y de conformidad con políticas y prácticas contables emitidas por la **Federación Nacional de Contadores del Ecuador** y autorizadas por la **Superintendencia de Compañías** para las entidades bajo su control en el Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales requieren que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, para determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando puede llegar a diferir de su efecto final, en opinión de la administración considera que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían diferir de sus efectos finales.

b) Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

En el Ecuador el ente que emite las resoluciones y está a cargo de exigir a las empresas la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) es la **Superintendencia de Compañías del Ecuador**.

En el año 2006, el Superintendente de Compañías mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto, publicada en el Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre del mismo año, instruyó la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y determinó que su aplicación sea obligatoria por parte de las compañías sujetas al control y vigilancia de Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009.

Posteriormente, mediante Resolución No.08 G.D.S.C.010 del 20 de noviembre del 2008 publicada en el registro oficial No 498 del 31 de diciembre del 2008 el Superintendente de Compañías estableció el cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañía determinando tres grupos. En su artículo # 3 indica que las compañías que conforman el 3 grupo aplicarán las NIIF a partir del año 2012.

Por lo expuesto en el párrafo anterior y para los efectos del registro y preparación de los Estados financieros la Superintendencia de Compañía, mediante resolución No SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 establece las condiciones para las personas jurídicas sean consideradas como PYMES y que su año de transición sea el año 2011. A continuación detallo las condiciones:

- a. Activos totales inferiores a cuatro millones de dólares.
- b. Registren un valor bruto en ventas anuales inferior a cinco millones de dólares; y,
- c. Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio ponderado.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ cumple con cada una de estas condiciones y por consiguiente es considerada como PYMES.

c) Efectivo y equivalente de efectivo

Para propósitos de presentación del estado de flujo de efectivo se incluye en la cuenta bancos.

d) Cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar comerciales se registran al valor nominal de las facturas comerciales y están presentadas netas de provisión para cuentas de cobranzas dudosa, la cual se determina sobre la base de la revisión y evaluación específica de las cuentas pendientes al cierre de cada mes por parte de la gerencia financiera. La provisión para cuentas de cobranza dudosa se reconoce en el estado de resultados. Las cuentas por cobrar incobrables se castigan cuando se identifican como tales.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto si los hubiere los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasificarían como activos no corrientes.

e) Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos se presentan inicialmente al costo y están presentados netos de la depreciación acumuladas. El costo de las propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Cuando una parte de estos activos se venden o es retirado del uso, su costo y depreciación acumulada se eliminan y la ganancia o pérdida resultante se reconoce como ingreso y gastos.

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

<u>Item</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Muebles y enseres	10

f) Otros activos

I. Propiedades en venta

Los activos no corrientes y los grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La Gerencia debe comprometerse con la venta, la cual debería reconocerse como una venta finalizada dentro del periodo de un año desde la fecha de clasificación.

Los activos no corrientes (y grupos de activos para su disposición) clasificados como mantenidos para la venta son calculados al menor del valor en libros y el valor razonable de los activos menos los costos de ventas.

II. Inversiones en acciones Son registrados al costo.

g) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos que se originan por concepto de alquileres se registran en base a la emisión de las facturas, cuando se realiza la prestación de servicios al cliente y los costos de operación de acuerdo con el método devengado.

h) Préstamos entre compañías relacionadas y accionistas

Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos doce meses después de la fecha del balance.

i) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

La Compañía a través de su gerencia financiera tiene implementada políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios negociados. Se clasifican en pasivos corriente, excepto cuando los vencimientos son superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

j) Provisiones

Se reconoce una provisión solo cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se puede hacer un estimado confiable del monto de la obligación. Las provisiones se revisan a cada fecha del balance y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se informa en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas expuestas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

Banco Pichincha	18,647
Banco Internacional	10,219
Total de efectivo y equivalente de efectivo	28,866

4. CUENTAS POR COBRAR.

Este rubro consistía en:

Cuentas por cobrar comerciales	10,299
Relacionadas	4,852
Otras cuentas por cobrar (1)	9,469
Sub- total de cuentas por cobrar	24,620
Estimación para cuentas de cobro dudoso (2)	(1,106)
Cuentas por cobrar, neto	23,514

(1) Incluye US\$8,668 de anticipo entregado para las legalizaciones de las propiedades adquiridas por parte de Inmobiliaria Sánchez S.A.

Los movimientos de la estimación para cuentas de cobro dudoso (2):

Saldo Inicial 2010	102
Mas: Provisión del año	1,004
Saldo final de la estimación de cuentas de cobro dudoso corto plazo	1,106

5. **IMPUESTOS POR COBRAR.**

Este rubro consistía en:

Crédito Tributario Iva	10,846
Crédito tributario de Impuesto a la Renta	
Retenciones de clientes de año 2009	2,629
Anticipo de Impuesto a la renta año 2010	1,349
Retenciones de clientes del año 2010	1,362
Sub - total de crédito tributario de impuesto a la renta	<u>5,340</u>
Total de impuestos por cobrar	<u>16,186</u>

6. **PROPIEDADES Y EQUIPOS:**

Este rubro consistía en:

Costo o valuación	1,914,256
Depreciación acumulada	(278,515)
Neto:	<u>1,635,741</u>

Descripción Neta:

Propiedades

Terrenos	435,218
Edificios	1,058,300
Sub total propiedades, neto	<u>1,493,518</u>

Muebles y enseres	3,725
Obras en proceso	138,498
Totales	<u>1,635,741</u>

El movimiento del año del costo y la depreciación es el siguiente:

Costo	
Saldo al inicio del año	1,297,701
(+) Compras (1)	660,555
(+) Traspasos o transferencias	(44,000)
Total costo	<u>1,914,256</u>

(1) Las adiciones del año comprenden propiedades tanto en terrenos como en edificaciones y varias adecuaciones de un inmueble que será adquirido por la compañía en el año 2011 y que fueron financiados a través de préstamos de la compañía relacionada **Almacenes Estuardo Sánchez ALESSA**

Depreciación acumulada	
Saldo al inicio del año	223,599
(+) Adiciones	58,010
(-) Ajuste por propiedad a venderse	(3,094)
Total depreciación acumulada	278,515

Saldo al final del año, neto **1,635,741**

Detalle de las propiedades al 31 de diciembre del 2010:

Propiedades	Fecha Del Registro	Valor en libros	Código catastral	Valor comercial
Sucre # 824 y Lorenzo de Garaicoa	2002	265,861	03-0053-016-0000-0-0	351,461
Ayacucho # 415 y Chimborazo	2004	314,749	04-0050-008-0000-0-0	171,677
6 de marzo # 3408 y García Goyena	2004	29,593	07-0078-008-0000-0-0	713,660
Huancavilca # 418 y Chimborazo	2007	93,094	04-0049-005-0000-0-0	17,963
Vélez y José de Antepara	2008	50,000	10-0014-008-0000-0-0	56,021
Baquerizo Moreno 603 y Mendiburo	2008	195,620	01-0042-001-0000-0-0	203,952
Colon y 6 de marzo	2008	62,782	05-0035-003-0001-0-0	69,866
Franco Dávila y Lorenzo de Garaycoa	2008	130,575	05-0005-001-0000-0-0	134,051
6 de marzo e/ Capitán Nájera y Huancavilca	2008	100,000	05-0007-005-0000-0-0	23,152
Mendiburo # 235 y Baquerizo Moreno	2010	62,458	01-0042-002-0000-0-0	67,895
Aguirre y Pichincha 2do piso	2010	14,600	03-0003-001-0000-3-10	13,041
Sucre entre García Avilés y Rumichaca	2010	180,000	03-0050-016-0000-0-0	160,080
Luis Urdaneta y Esmeraldas	2010	265,000	11-0053-001-0000-0-0	55,022
Total de propiedades propias		1,764,332		2,037,841
Depreciación acumulada de edificios		(270,814)		
Propiedades - Terrenos y edificios, Neto		1,493,518		

Al 31 de diciembre del 2010, la Gerencia de la compañía se encuentra en la búsqueda de un perito independiente para que prepare un avalúo de todas sus propiedades y en base a ello reflejar en los estados financieros el valor razonable de sus propiedades. El valor catastral de las propiedades es superior al valor en libros en US\$273,509, y en aquellos casos en que el avalúo catastral es inferior al valor en libros, la gerencia de la compañía considera que estos no reflejan la realidad de la propiedad, por esta razón no considera efectuar ningún ajustes hasta el próximo año 2011.

7. OTROS ACTIVOS

Este rubro consistía en:

Inversiones en acciones	802
Propiedad en venta (1)	44,000
Total	44,802

(1) Propiedad en el cual existe un compromiso de venta verbal e incluye una tabla de amortización de pagos, y cuyo vencimiento es en el año 2018. Esta propiedad se encuentra ubicada en la av. San Jorge # 428 y calle décima de la cda. Nueva Kennedy (consultorio). Al 31 de diciembre del 2010, se ha recibido como anticipo por esta venta un valor de US\$7,509 (Ver nota 8 (1))

8. CUENTAS POR PAGAR

Este rubro consistía en:

Corto Plazo	
Proveedores locales	493
Garantías de Inquilinos	6,585
Anticipos de clientes (1)	8,249
Cuentas por pagar relacionada Inversiones & Negocios	3,423
Total corto plazo	18,750
Largo Plazo	
Cuentas por pagar relacionada Almacenes Estuardo Sánchez S.A ALESSA.	1,178,646
Cuenta por Accionista – Estuardo Sánchez García	431,612
Total largo plazo	1,610,258
Total de cuentas por pagar	1,629,008

(1) Incluye US\$7,509 por una venta futura de un inmueble ubicado en la Av. San Jorge # 428 y calle decima de la cda. Nueva Kennedy y cuya propiedad se encuentra dentro de la cuenta otros activos – propiedad en venta.

El movimiento del año 2010 de las cuentas por pagar a la compañía relacionada Almacenes Estuardo Sánchez S.A ALESSA. y al accionista Estuardo Sánchez García es el siguiente:

Cuentas por pagar relacionada Almacenes Estuardo Sánchez S.A.	
Saldo inicial 2010	567,000
Más:	
Prestamos del año 2010	1,032,933
Menos:	
Pagos en efectivos	(390,000)
Facturas de alquiler de locales comerciales	(20,538)
Facturas de reembolsos de gastos de servicios básicos	(6,813)
Otros pagos varios	(3,936)
Sub total de pagos	(421,287)
Saldo por pagar al 31 de diciembre del 2010	1,178,646

Cuenta por Accionista – Estuardo Sánchez García	
Saldo inicial 2010	457,612
Más:	
Prestamos del año 2010	30,000
Menos:	
Pagos en efectivos	(66,000)
Otros pagos varios	(10,000)
Sub total de pagos	(76,000)
Saldo por pagar al 31 de diciembre del 2010	431,612

9. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTA

Capital Social

El capital social autorizado consiste de 800 acciones de US\$1,00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Los accionistas de Inmobiliaria Sánchez S.A son los siguientes:

<u>Nombre del Accionista</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>C.I</u>	<u>Valor</u>
Sánchez Burgos Deisy Rosario	Ecuatoriana	1202271829	89
Sánchez de la Torre Xavier Estuardo	Ecuatoriana	0911913028	89
Sánchez García Estuardo Alcides	Ecuatoriana	0902373414	88
Sánchez Gaibor Estuardo Andrés	Ecuatoriana	0928437581	89
Sánchez Robayo Alcides Estuardo	Ecuatoriana	0908874639	89
Sánchez Robayo Nelly Elizabeth	Ecuatoriana	0906014360	89
Sánchez Robayo María Elena	Ecuatoriana	0903904546	89
Sánchez Urquizo Juan Xavier	Ecuatoriana	0913144234	89
Sánchez Urquizo Rocio de los Angeles	Ecuatoriana	0913156246	89
Totales			800

APORTE PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL: Corresponde al aporte en efectivo entregados por los accionistas y que serán transferidos a la cuenta de capital social previa escritura pública de constitución (Ver nota 13).

RESERVA LEGAL: De conformidad con los artículos 109 y 297 de la Ley de Compañías, se reservará un 5 o 10 por ciento de las utilidades liquidadas anuales que reporte la entidad. Al 31 de diciembre del 2010, el valor asciende a US\$819.

10. IMPUESTO A LA RENTA

La conciliación tributaria al 31 de diciembre del 2010

Utilidad antes de impuesto a la renta	11,251
Más:	
Gastos no deducibles	1,004
Base de cálculo por el 25% de impuesto a la renta	<u>12,255</u>
Impuesto a la renta causado	<u>3,064</u>

Al 31 de diciembre del 2010, el movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	2010
Impuesto a la renta por pagar del año 2009	2,922
Menos:	
Retenciones de clientes año 2009	(3,922)
Anticipo pagado año 2009	(1,630)
Crédito tributario de impuesto a la renta al inicio del periodo 2010	<u>(2,630)</u>
Impuesto a la renta causado año 2010	3,064
Retenciones de clientes año 2010	(4,425)
Anticipo pagado año 2010	(1,349)
Crédito tributario de años anteriores	(2,630)
Crédito tributario de Impuesto a la renta al final del periodo 2010	<u>(5,340)</u>

11. RECLASIFICACIONES

Al 31 de Diciembre del 2010, los estados financieros han sido reclasificados para que su presentación esté de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador:

ACTIVOS	COMPañÍA	INFORME AUDITADO	RECLASIFICACIONES
Efectivo y equivalente de efectivos	28,866	28,866	-
Cuentas por cobrar	60,514	39,700	(20,814)
Propiedades y equipos	1,674,692	1,635,741	(38,951)
Otros activos	802	44,802	44,000
Total	<u>1,764,874</u>	<u>1,749,109</u>	<u>(15,765)</u>

PASIVOS Y PATRIMONIO	COMPAÑÍA	INFORME AUDITADO	RECLASIFICACIONES
PASIVO			-
Cuentas por pagar	1,644,592	18,750	(1,625,842)
Impuestos por pagar	4,159	422	(3,737)
Cuentas por pagar largo plazo	-	1,610,258	1,610,258
Total pasivo	1,648,751	1,629,430	(19,321)
PATRIMONIO	116,123	119,679	3,556
Total pasivo + Total patrimonio	1,764,874	1,749,109	(15,765)

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de presentación del presente informe (julio 18 del 2011) se presentaron las siguientes novedades:

- (a) **Aumento de capital:** Mediante acta de Junta General de Accionista del 15 de diciembre del 2010, se aprobó el aumento de capital de US\$800 a US\$120,000 mediante el aporte en efectivo de sus nuevos accionistas por un valor total de US\$119,200. Al 31 de diciembre del 2010 se ha recibido pagos por el valor de US\$53,044. Y el saldo será en el año 2011.

Los nuevos valores de los accionistas después de este aumento es el siguiente:

Nombre del Accionista	Valor del Aporte	Aporte año 2010	Aporte año 2011
Sánchez Burgos Deisy Rosario	13,261	13,261	-
Sánchez de la Torre Xavier Estuardo	13,261	-	13,261
Sánchez García Estuardo Alcides	13,112	-	13,112
Sánchez Gaibor Estuardo Andrés	13,261	-	13,261
Sánchez Robayo Alcides Estuardo	13,261	-	13,261
Sánchez Robayo Nelly Elizabeth	13,261	13,261	-
Sánchez Robayo María Elena	13,261	-	13,261
Sánchez Urquizo Juan Xavier	13,261	13,261	-
Sánchez Urquizo Rocio de los Angeles	13,261	13,261	-
Totales	119,200	53,044	66,156

A la fecha de presentación de este informe 18 de julio del 2011 aún no han realizado la escritura pública en el cual se refleja el respectivo aumento de capital.

(b) **Adquisiciones de propiedades:** Con fecha 11 y 25 de abril del 2011, la compañía por buscar seguir creciendo y expandiéndose ha adquirido 2 nuevas propiedades.

<u>Dirección de la propiedad</u>	<u>Código Catastral</u>
Chimborazo 1725 y Gómez Rendón	4 - 0043 - 001 - 0 - 0 - 0 - 1
Gómez Rendón 414 y Chimborazo	4 - 0044 - 009 - 2 - 0 - 0 - 1

14. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros han sido aprobados por la Junta General de Accionista y su emisión ha sido autorizada para el 18 de julio del 2011.