

Ing. Ricardo Valencia Cobos.
Auditor Externo
Casilla No. 10736
Guayaquil – Ecuador.

Exp. # 83795

Guayaquil, 14 de Abril del 2011.

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
OFICINA GUAYAQUIL
Ciudad.

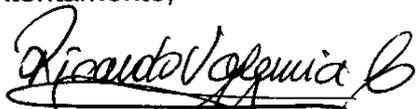
2011 APR 14 AM 11:32

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
C.A.U.

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente sírvanse encontrar el informe de auditoría externa de la Compañía **MULTICASA S.A.**, al 31 de Diciembre del 2010, dando así cumplimiento a lo previsto en la reglamentación de presentación de informes por parte del auditor externo, cuya obligación de las empresas que sobrepasan de un millón de dólares en sus activos totales, deben remitir a dicha entidad un informe anual de revisión de estados financieros.

Atentamente,



Ing. Ricardo Valencia Cobos.
SC-RNAE # 100.
Reg. Cont. 8633
c.i. 0903093300



Ing. Ricardo Valencia C.



**Auditor Externo
Guayaquil – Ecuador
Casilla # 10736**

MULTICASA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**CPA. Ricardo Valencia Cobos.
Auditor Independiente.**

MULTICASA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

INDICE

REFERENCIAS:	PAG. No.
- INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	1
- BALANCE GENERAL: ACTIVO	3
- BALANCE GENERAL: PASIVO Y PATRIMONIO	4
- ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	5
- ESTADO DE EVOLUCION DEL PÀTRIMONIO	6
- ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	7 y 8
- NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	9 a 15

Ing. Ricardo Valencia Cobos.
Auditor Independiente.
Guayaquil – Ecuador.
Casilla No. 10736

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A Los Señores Accionistas de

MULTICASA S.A.

He auditado los estados financieros adjuntos de **MULTICASA S.A.**, que comprenden el balance general al 31 de Diciembre del 2010, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio de accionistas y flujo 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

La gerencia de la compañía 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: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y , la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las 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 contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, 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 propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios 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.

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

Opinión

En mi opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **MULTICASA S.A.**, al 31 de diciembre del 2010, y los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio de accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, y descritos en la Nota No. 2.

Guayaquil, Marzo 11 del 2011.



Ing. Ricardo Valencia Cobos.
Auditor Independiente.
SC-RNAE No. 100
Reg. Cont. 8633

MULTICASA S.A.
BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre del 2010

ACTIVO
(En dólares)

CORRIENTE:

Bancos	(Nota 3)	5.335,79
Cuentas por Cobrar	(Nota 4)	102.281,44
Pagos Anticipados	(Nota 5)	14.842,81

Total Corriente: 122.460,04

NO CORRIENTE:

<u>Propiedades:</u>	(Nota 6)	
Al Costo:		854.000,00
Depreciación Acumulada		<u>-65.212,50</u>
Propiedades, neto:		<u>788.787,50</u>

Activo diferido, neto. (Nota 7) 73.476,12

TOTAL DEL ACTIVO: 984.723,66

Ver Nota a los Estados Financieros.

MULTICASA S.A.
BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre del 2010

PASIVO Y PATRIMONIO
(En dólares)

CORRIENTE:

Cuentas por Pagar	(Nota 8)	1.698,75
Pasivos Acumulados	(Nota 9)	795,07
Total Corriente:		<u>2.493,82</u>

NO CORRIENTE:

Cuentas por pagar - Largo plazo.	(Nota 10)	725.000,00
----------------------------------	-----------	-------------------

TOTAL PASIVO: **727.493,82**

PATRIMONIO:

Capital Social	(Nota 11)	250.000,00
Reserva Legal		307,36
Reserva Facultativa		2.907,88
Reserva patrimonial		56,07
Resultados acumulados		3.958,53
Utilidad presente ejercicio	(Nota 12)	-

Total Patrimonio: **257.229,84**

TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO: **984.723,66**

Ver Nota a los Estados Financieros.

MULTICASA S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
Al 31 de diciembre del 2010

(EN DOLARES)

SIN MOVIMIENTO

INGRESOS:

Ventas Netas

Arriendos

TOTAL INGRESOS:

GASTOS OPERACIONALES:

Gastos de Administración y Ventas:

Provisión para cuentas malas

Seguros

Amortización cargos diferidos

Impuestos prediales y otros

Depreciación edificios

Otros gastos miscelaneos

Suman:

GASTOS NO OPERACIONALES:

Intereses Financieros

Intereses a proveedores

Cargos bancarios y otros

Suman:

Ingresos no Operacionales:

Intereses bancarios ganados

UTILIDAD NETA DE OPERACIÓN:

Menos: 15% participación empleados

Menos: 25 % impuesto renta

UTILIDAD NETA FINAL:

Ver nota a los estados financieros.

MULTICASA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
Al 31 de diciembre del 2010
(En dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva Patrimonial	Utilidades Acumulad.	Utilidad Ejercicio	TOTAL
Saldo al 31-12-2009:	250.000,00	307,36	2.907,88	56,07	1.981,45	1.977,08	257.229,84
Transferencia de utilidad 2009 a utilidades acumuladas:					1.977,08	-1.977,08	-
Sin resultados en año 2010:							-
Saldo al 31-12-2010:	250.000,00	307,36	2.907,88	56,07	3.958,53	-	257.229,84

Ver nota a los estados financieros.

MULTICASA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Al 31 de Diciembre del 2010
(En dólares)

FLUJO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Efectivo recibido por Clientes	-
Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	-69.687,29
Otros Egresos	-
Otros Ingresos	-
Flujo neto pagado por Actividades de Operación:	<u>-69.687,29</u>

FLUJO POR ACTIVIDAD DE INVERSION

Venta de departamento	110.000,00
Flujo neto recibido por Actividad de Inversión:	<u>110.000,00</u>

FLUJO POR ACTIVIDAD DE FINANCIAMIENTO

Pago a cuenta de accionista	-43.557,31
Flujo de efectivo desembolsado por Financiamiento:	<u>-43.557,31</u>

Disminución en el Flujo de efectivo:	-3.244,60
Efectivo al Inicio del Ejercicio:	8.580,39
Efectivo al final del Ejercicio:	<u><u>5.335,79</u></u>

Ver nota a los estados financieros.

MULTICASA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Conciliación de la Utilidad Neta con la caja neta
proveniente de las actividades de operación.
Al 31 de diciembre del 2010

(En dólares)

Utilidad del Ejercicio:	----- -----
<u>Cambios en Activos y Pasivos:</u>	
Aumento en Activos no corrientes	-65.934,35
Disminución en Pagos anticipados	2.012,63
Disminución en Construcciones en proceso	12.212,09
Aumento en cuentas por pagar	365,27
Disminución en pasivo laboral	-465,19
Disminución en impuesto por pagar	-659,03
Disminución en intereses por pagar	-17.218,71
Sub-total:	<u>-69.687,29</u> -----
Efectivo neto pagado por Actividades de Operación:	<u>-69.687,29</u>

Ver nota a los estados financieros.

MULTICASA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de Diciembre del 2010

(En dólares)

RESUMEN DE POLITICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD

1) DESCRIPCION DE LA COMPAÑÍA:

a) Constitución y objetivo:

MULTICASA S.A., se constituyó mediante escritura pública otorgada en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas, el 16 de Noviembre de 1998, con capital autorizado de diez millones de sucres y un capital suscrito de cinco millones de sucres. Posteriormente realizó la conversión de sucres a dólares de los estados Unidos de América y un aumento de capital hasta llegar a US \$ 1.000,00 dólares a Enero del 2001.

La junta de accionistas en sesión extraordinaria resolvió aumentar el capital en US \$ 249.000,00 dólares, mediante la emisión de doscientas cuarenta y nueve mil acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una. El referido aumento está dado mediante aporte de un bien inmueble ubicado en el Centro de Guayaquil, calles Ave. 9 de Octubre y General Córdova, Edificio San Francisco Trescientos, piso dieciséis, oficina uno y dos y parqueo en el piso cuatro, cuyo fin es ocuparlos para su propiedad y dominio en los negocios que sean de su decisión.

El referido aumento de capital se encuentra registrado bajo la Resolución No. 08-G-IJ 0004048 emitida por la Superintendencia de Compañías en Julio del 2008.

2) PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O POLITICAS CONTABLES

Las compañías en el Ecuador están reguladas por distintos entes de control como el Servicio de Rentas Internas y la Superintendencia de Compañías, y normadas contablemente por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador. Las disposiciones técnicas que emiten esas instituciones no coinciden en todos sus aspectos, las que hacen que tengan una primacía las normas emitidas por el Servicio de Rentas Internas y la Superintendencia de Compañías, en ese orden, relegándose la aplicación de las políticas contables normadas por la Federación Nacional de Contadores. Este comportamiento origina desviaciones en la aplicación de las normas contables establecidas en el Ecuador, principalmente en lo relacionado con determinados registros y contabilización como la aceptación de activar determinados cargos

diferidos e intangibles que normalmente se registran a gastos de operación de acuerdo a normas internacionales de contabilidad.

Los registros contables se preparan en dólares americanos a partir del primero de Abril del 2000, de acuerdo con los principios contables en el Ecuador y las disposiciones emanadas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas, que son utilizadas en la preparación de los estados financieros.

A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Valuación de partidas de estados financieros

Propiedades y Terrenos

Las Propiedades, Remodelación de Bodegas y Terrenos están contabilizados según el procedimiento establecido en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad, la NEC No. 17; y las adquisiciones posteriores a esa fecha, se registran al costo de compra.

Depreciación

La depreciación de las Propiedades como en este caso Edificios, y Remodelación de Bodega, es calculada sobre los valores originales de compra, en base al método de línea recta, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos que oscila entre 10 y 20 años, conforme a la ley de impuesto a la renta vigente hasta el año 2010. Los terrenos no se deprecian y están sujetos a revalorizaciones cuando la administración lo estime conveniente de acuerdo a normas de contabilidad nacional.

Porcentajes de depreciación:

Los porcentajes de depreciación son:

Edificios e Instalaciones.	5%
----------------------------	----

Mantenimiento y Reparaciones mayores.

El mantenimiento y reparación de las propiedades se cargan a gastos cuando se incurren, siempre que no se extienda la vida útil de estos Activos; Las mejoras y reparaciones mayores se cargan a las cuentas de propiedad como edificios y bodegas.

Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta Compañía

De acuerdo a disposiciones de Leyes Sociales y Tributarias, la compañía sobre sus utilidades generadas en el ejercicio contable, provisiona el 15% para participación a Trabajadores y 25% de Impuesto a la Renta (después de participación a trabajadores), las que son canceladas durante el primer cuatrimestre del ejercicio siguiente. Para el presente año 2010, en vista que la empresa no ha generado resultados en registros tanto para ingresos como gastos, la aplicación de dichas obligaciones no tienen ningún efecto financiero.

Reserva Legal y Facultativa

La compañía después de calcular el 15% participación empleados y el 25% de impuesto a la renta, destina el 10% para la reserva legal y el saldo restante para la reserva facultativa. Para el año 2010 no existe efecto alguno en su aplicación.

Principios contables importantes:

Los Gastos corrientes que se relacionan y causan en el periodo contable, se registran en la cuenta de resultados cuando se conocen, al margen de la fecha en que estos se cancelen.

Los Ingresos se reconocen en el momento en que se origina la facturación a clientes y se da forma comercial, jurídica y legal a la transacción de ventas, al margen de la fecha en que estos se cobren.

3) CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2010, el importe de **US \$ 5.335,79** correspondía a una cuenta corriente abierta con el Banco del Pichincha, cuyo efectivo era de libre disposición.

4) CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2010, el importe neto de **US \$ 102.281,44** dólares, comprenden valores por recuperar a favor de la Compañía, por concepto de ventas locales por renta y servicios en desarrollo del objeto social así como la financiación de los mismos. Por el presente ejercicio no se han suscitado incrementos por cuanto la empresa no generó actividad de ingresos de renta.

El movimiento de provisión para cuentas malas se presenta a continuación:

Provisión cuentas malas:

El movimiento al 31 de diciembre del 2010, comprende:

Saldo al 31 de diciembre del 2009;	911,82
Provisiones año 2010 en resultados (Sin registro)	-
Saldo al 31 de diciembre del 2010:	<u>911,82</u>

El Valor bruto sin deducir la provisión de cuentas malas es US \$ 103.193,26 dólares.

5) PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2010, este rubro comprende lo siguiente:

12% impuesto al valor agregado	114,00
Retención iva 70%	1.405,91
Retención fuente 8%	13.322,90
TOTAL:	<u>14.842,81</u>

6) PROPIEDADES.

(Ver detalle en siguiente página).

7) ACTIVO DIFERIDO.

Al 31 de diciembre del 2010, este rubro comprende los gastos de organización y desarrollo que se ocasionaron al constituirse la empresa, cuyo detalle es el siguiente: (Pasa a la siguiente página).

MULTICASA S.A.

Nota # 6

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS:

Los activos fijos al 31 de diciembre del 2010, correspondían:

(En dólares)				
AL COSTO AJUSTADO:	Saldo al 31/12/2009	Adiciones	Transferenc. y/o retiros	Total al 31/12/2010
Terrenos	125.000,00	-	-	125.000,00
Edificios	849.000,00	-	-120.000,00	729.000,00
Bodegas-Remodelación	12.212,09	-	-12.212,09	-
Total Costo:	986.212,09		-	854.000,00
Depreciación Acumulada:	-74.712,50	-	9.500,00	-65.212,50
Activos fijos, netos:	911.499,59	-	9.500,00	788.787,50

Ver nota a los estados financieros.

Activo diferido:

Gastos de organización y desarrollo	2.816,87
Mejoras en Bodega	73.123,88
Suman:	<u>75.940,75</u>
Menos: Amortización acumulada:	- 2.464,63
NETO:	<u>73.476,12</u>

La empresa no amortizó estos diferidos, por cuanto la misma no generó actividad de renta y por ello comenzará a amortizarla en el año 2011 de la cual ha previsto continuar su operatividad inmobiliaria.

8) CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2010, el rubro de **US \$ 1.698,75** representa el valor de las obligaciones a cargo de la compañía por concepto de adquisiciones de bienes y servicios, en desarrollo de las operaciones relacionadas con el objeto social.

9) PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2010, estos rubros representan las obligaciones laborales de los pasivos a favor de los trabajadores, originados en virtud de la existencia de una relación laboral, legal y reglamentaria. Los pasivos existentes del año anterior 2009 fueron liquidados por la empresa durante el año 2010.

Liquidación por pagar empleados	795,07
TOTAL:	<u>795,07</u>

Movimiento de los pasivos acumulados:

Cuentas	Final 2009	Provisión	Pagos	Final 2010
15% Part. Empleados	465,19	-	465,19	-
Liquid. Por pagar	795,07	-	-	795,07
25% Renta 2009	659,03	-	659,03	-
Intereses por pagar	17.218,71	-	17.218,71	-
TOTAL:	<u>19.138,00</u>	-	<u>18.342,93</u>	<u>795,07</u>

10) CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO.

Al 31 de diciembre del 2010, el importe de **US \$ 725.000,00** dólares, corresponde a un préstamo del exterior, con plan de pagos trimestrales a una tasa del 9.5% de interés anual, suscrito en Septiembre del 2007 y registrado en el Banco Central del Ecuador el 30 de Noviembre del 2007. Este vence el 01 Abril del 2028.

11) CUENTAS PATRIMONIALES

Capital Social.

Al 31 de diciembre del 2010, el capital social accionario de la empresa es de **US \$ 250.000,00** dólares americanos, representados por doscientas cincuenta mil acciones ordinarias y nominativas de \$ 1,00 dólar cada una.

12) RESULTADOS PRESENTE EJERCICIO.

Durante el presente ejercicio 2010, la empresa no realizó actividad alguna relacionada con el objetivo de la misma y por ello no generó renta, y debido a que no estaban aptas para ser habilitadas, estas fueron entregadas a la Compañía Mukhi S.A., en condición de comodato. Cabe indicar que los gastos propios de la empresa se procedieron a activarse, los mismos que se amortizarán en el año 2011 una vez que esta comience a operar. Por lo antes mencionado Multicasa S.A., no presenta Estado de Resultados al cierre del año 2010.

13) EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de elaboración del presente informe del auditor externo (Marzo 11 del 2011), no se han producido eventos que en opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros tomados en conjunto.