

archivo general

87708

ING. COM. DARWIN RAMIREZ MBA
AUDITOR INDEPENDIENTE

Quito, 9 de Julio del 2009

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Presente

De mis Consideraciones,

Adjunto encontrarán el informe de Auditoria y los Estados Financieros Auditados de INMOCRECER S.A. correspondiente al Ejercicio Económico 2008.

Con un cordial saludo

Ing. Com. Darwin Ramirez
Reg. Nac. SC-RNAE 375
AUDITOR INDEPENDIENTE

RECEIVED
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
19 JUL 2009
OFICINA 2

INMOCRECER S.A.

***Estados Financieros por el Año Terminado
al 31 de Diciembre del 2008 y 2007
e Informe del Auditor Independiente.***

INDICE

- ✦ Informe de los auditores independientes.
- ✦ Balances generales.
- ✦ Estados de resultados.
- ✦ Estados de cambios en el patrimonio.
- ✦ Estado de flujos de efectivo.
- ✦ Notas de los Estados financieros.

Abreviatura usada:

US \$ - **Dólar estadounidense**

Ing. Com. Darwin Ramírez MBA

Auditor Independiente Calificado

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE

INMOCRECER S.A.

1. He auditado el Balance General adjunto de INMOCRECER S.A., al 31 de diciembre de 2008 y el correspondiente Estado de Resultados, de Evolución del Patrimonio y de Flujo del Efectivo, por el año terminado a esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la empresa. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basado en mi auditoria.
2. Mi auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas de Auditoria Generalmente Aceptadas en el Ecuador. Estas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, basándose en pruebas selectivas, de las evidencias que sustentan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los Principios de Contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoria provee una base razonable para mi opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente al 31 de diciembre de 2008 en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOCRECER S.A., los resultados de sus operaciones, la evolución de su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

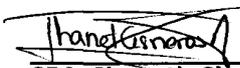
Julio 2009

Ing. Com. Darwin Ramírez MBA
Reg. Nac. SC-RNAE 375
AUDITOR INDEPENDIENTE

INMOCRECER S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE
(expresado en dólares)

DESCRIPCION	Nota	Año 2008	Año 2007
CAJA Y BANCOS	3	4.169,93	6.911,12
CUENTAS POR COBRAR:	4	90.105,75	35.352,85
CLIENTES NO RELACIONADOS		79.894,80	16.378,98
IMPUESTOS ANTICIPADOS		9.294,79	4.952,03
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		916,16	14.021,84
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	5	1.305.665,93	441.789,82
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		1.399.941,61	484.053,79
EDIFICIOS			59.765,24
MAQUINARIA Y EQUIPO		9.687,47	9.687,47
EQUIPO DE COMPUTACION Y SOFTWARE		470,00	470,00
(-) DEPRECIACION ACUMULADA ACTIVO FIJO		-4937,21	-15921,46
TOTAL ACTIVO FIJO	6	5.220,26	54.001,25
INVERSIONES PERMANENTES	7	799,00	
TOTAL ACTIVO LARGO PLAZO		799,00	
TOTAL ACTIVOS		1.405.960,87	538.055,04
PASIVO CORRIENTE	8	1.305.917,29	772,94
OBLIGACIONES TRIBUTARIAS		213,26	75,50
OTROS PASIVOS CORRIENTES		1.305.704,03	697,44
PASIVO LARGO PLAZO	9		351.811,64
PASIVO DIFERIDO	10	17.950,24	20.357,67
TOTAL PASIVO		1.323.867,53	372.942,25
PATRIMONIO	11	82.093,34	165.112,79
CAPITAL ROMAN FIGUERAS		4.000,00	4.000,00
CAPITAL MARC FIGUERAS B		4.000,00	4.000,00
RESERVA LEGAL		4.000,00	4.000,00
RESERVA DE CAPITAL		2.411,61	2.411,61
RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES		55.307,82	55.307,82
PERDIDAS EJERCICIOS ANTERIORES		-4.606,64	
APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES			100.000,00
RESULTADO PRESENTE EJERCICIO		16.980,55	-4.606,64
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.405.960,87	538.055,04

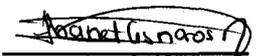

Arg. Jorge Calero
Apoderado Especial del
Representante Legal


CPA. Jhaneth Cisneros
Contador

INMOCRECER S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE
(expresado en dólares)

	Nota	Año 2008	Año 2007
INGRESOS			
INGRESOS POR ARRIENDO 12 %		10.950,00	38.300,00
VENTAS TARIFA 0%		250.500,00	247.515,05
OTROS INGRESOS		75,00	56,24
TOTAL INGRESOS	12	261.525,00	285.871,29
COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES			
COSTOS DE DEPARTAMENTOS	13	196.466,06	219.346,76
UTILIDAD BRUTA		65.058,94	66.524,53
GASTOS			
GASTOS PREOPERACIONALES	14	48.078,39	71.131,17
GASTOS FINANCIEROS		285,75	237,10
RESULTADO DEL EJERCICIO		16.980,55	-4.606,64
15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES			
25% IMPUESTO A LA RENTA		3.399,53	
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		13.581,02	-4.606,64

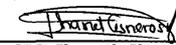

Arq. Jorge Calero
Apoderado Especial del
Representante Legal


CPA. Jhaneth Cisneros
Contador

INMOCRECER S.A.
ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
 (expresado en dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte Futura Capitalización</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Perdidas Acumuladas</u>	<u>Resultado Ejerc. Actual</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2006	8.000,00	100.000,00	2.411,61	4.000,00	48.065,09		7.133,51	169.610,21
Saldo al 31 de diciembre del 2006	<u>8.000,00</u>	<u>100.000,00</u>	<u>2.411,61</u>	<u>4.000,00</u>	<u>48.065,09</u>	<u>0,00</u>	<u>7.133,51</u>	<u>169.610,21</u>
Transferencia utilidad neta 2006					7.133,51		-7.133,51	0,00
Ajuste Saldo Módulo Proveedores					109,22			109,22
Resultado ejercicio económico 2007							-4.606,64	-4.606,64
Saldo al 31 de diciembre del 2007	<u>8.000,00</u>	<u>100.000,00</u>	<u>2.411,61</u>	<u>4.000,00</u>	<u>55.307,82</u>	<u>0,00</u>	<u>-4.606,64</u>	<u>165.112,79</u>
Perdida años anteriores						-4.606,64	4.606,64	0,00
Aporte futura capitalización		-100.000,00						-100.000,00
Resultado ejercicio económico 2008							16.980,55	16.980,55
Saldo al 31 de diciembre del 2008	<u>8.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>2.411,61</u>	<u>4.000,00</u>	<u>55.307,82</u>	<u>-4.606,64</u>	<u>16.980,55</u>	<u>82.093,34</u>

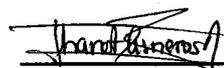

Arq. Jorge Calero
Apoderado Especial del
Representante Legal


CPA. Jhaneth Cisneros
Contador

INMOCRECER S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE
 (expresado en dólares)

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	AÑO 2008	AÑO 2007
Recibido de clientes	-657.104	-138.712
Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	595.397	95.178
EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>-61.707</u>	<u>-43.534</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION		
Inversiones	-799	
Adquisición de Activos Fijos	59.765	3.957
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSION	<u>58.966</u>	<u>3.957</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Resultados de ejercicios Anteriores		9.854
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>0</u>	<u>9.854</u>
DISMINUCION DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	-2.741	-29.723
SALDO INICIAL DE EFECTIVO	6.911	36.634
SALDO FINAL DE EFECTIVO	4.170	6.911


Arq. Jorge Calero
Apoderado Especial del
Representante Legal


Jhanet Cisneros
Contadora

INMOCRECER S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Objeto Social

La empresa INMOCRECER S.A. fue constituida como sociedad anónima mediante escritura pública otorgada el 11 de mayo de 1999, ante el Notario Trigésimo del Cantón Quito, Dr. Simón Antonio Alcívar Paladines, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito, bajo el número 1435, tomo 130, repertorio número 011861 del 22 de junio de 1999.

Su objeto social, según el Artículo Cuarto de la escritura de constitución, comprende la compra, venta, permuta, adquisición, comodato, arrendamiento, anticresis, urbanización, edificación, montaje, diseño, planificación, avalúos, peritajes, construcción, reconstrucción y rehabilitación de toda clase de inmuebles rústicos o urbanos; y en general, toda clase de actividades y negocios de promoción inmobiliaria.

Los estados financieros han sido preparados en U. S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el gobierno ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América, como una moneda estable, la variación de los índices de precios al consumidor (véase nota 3) en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre de 2008. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

NOTA 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Preparación de los Estados Financieros.-

Los estados financieros han sido preparados con base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha en el cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC # 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b) Ingresos.-

Los ingresos son registrados conforme se realiza la comercialización de los servicios de arrendamiento y asesoría técnica o de venta de bienes inmuebles, estos se registran cuando se ejecuta el proceso de facturación en el sistema.

c) Activo fijo.-

Se muestra el costo histórico o el valor ajustado y convertido en dólares de acuerdo con lo establecido en al NEC N. 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retenidos se recargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se imputan a los resultados del año en curso.

La depreciación de los activos fijos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

d) Reserva de capital.-

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reserva originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

e) Aporte Futuras Capitalizaciones.-

Incluye los aportes entregados por los accionistas de la empresa y que en el futuro permitirán capitalizar a la empresa, la misma que se deberá perfeccionar a través de la elaboración de la respectiva escritura de aumento de capital.

INMOCRECER S.A., es una compañía miembro de un grupo de empresas dedicadas a actividades inmobiliarias y de servicios. Todas las transacciones que se realizan son en términos y condiciones similares a las realizadas con terceros y corresponden básicamente a contratos por arrendamiento y venta de bienes inmuebles.

NOTA 3. CAJA Y BANCOS

Un resumen del efectivo es como sigue:

	.... Diciembre 31....	
	2008	2007
	(en US dólares)	
Caja General		300.00
Caja Chica Casas		100.00
Caja Chica M. Guerra Obra Balc	100.00	
Banco ABN Pichincha	732.57	2,382.55

Banco Internacional	3,287.36	4,128.57
Mutualita Pichincha	50.00	
TOTAL EFECTIVO	4,169.93	6,911.12

Caja General.- Esta cuenta registra el valor asignado para gastos menores en el área administrativa de la empresa.

Caja Chica Casas.- Esta cuenta registra el valor asignado para gastos operativos en las construcciones.

Bancos - Representa los saldos que se mantienen en las cuentas corrientes, son el resultado de las operaciones financieras ocurridas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2008 por el giro del negocio. Estas cuentas se encuentran debidamente conciliadas.

NOTA 4 – CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2008:

	.... Diciembre 31....	
	2008	2007
	(en US dólares)	
Clientes	79,894.80	16,378.98
Román Figueras Costa		5,000.00
Anticipo Proveedores	733.01	9,021.84
Impuestos Anticipados	9,451.10	4,952.03
socios 1	26.54	
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	90,105.45	35,352.85

Clientes.- Son los saldos por cobrar a Clientes, de las cuales no se han estipulado plazos, intereses, ni formas de pago.

Román Figueras Costa.- Registra el saldo por cobrar al señor Figueras por un anticipo entregado.

Anticipo Proveedores.- Registra los valores cancelados a los proveedores y que se compensarán al momento de recibir los bienes y servicios contratados.

Impuestos anticipados- Corresponde al valor del crédito tributario por el saldo del IVA en compras, adicionalmente incluye el valor de las retenciones en la fuente del impuesto a la renta realizadas por los clientes.

NOTA 5. – OTROS ACTIVOS CORRIENTES

El saldo de esta cuenta se encuentra conformado de la siguiente manera:

	.... Diciembre 31....	
	2008	2007
	(en US dólares)	
Casas		270,209.99
Departamentos		171,579.83
Bartolome de las Casas	271,768.82	
Inversión Ciudad Occidente Uno	78,212.06	
Balcón de Triana	709,482.36	
Inversión Nono	246,202.69	
TOTAL OTROS ACTIVOS CORRIENTES	1,305,665.93	441,789.82

Casas y Departamentos.- Esta cuenta registra el valor de las casas y departamentos construidas para ser entregadas a los clientes de la empresa.

NOTA 6. – ACTIVOS FIJOS

La composición del saldo del Activo Fijo es como sigue:

	.... Diciembre 31....	
	2008	2007
	(en US dólares)	
Departamentos		59,765.24
Equipo de Cómputo	470.00	470.00
Equipo y Maquinaria	9,687.47	9,687.47
- Depreciación Acumulada	-4,937.21	-15,921.46
TOTAL ACTIVO FIJO	5,220.26	54,001.25

Los activos fijos están registrados al costo de adquisición y se deprecian anualmente según los porcentajes establecidos por la Ley de Régimen Tributario Interno que se detallan a continuación.

Equipo Y Maquinaria	10%
Equipo de Computación	33%
Departamentos	5%

NOTA 7. - ACTIVO LARGO PLAZO

El saldo de inversiones permanentes que se realizó al 31 de Diciembre de 2008:

	.... Diciembre 31....	
	2008	2007
	(en US dólares)	
Eurohome	798.00	
Inmobiliaria Lares	1.00	
TOTAL ACTIVO LARGO PLAZO	799.00	0.00

NOTA 8. - PASIVO CORRIENTE

Un resumen del Pasivo, es como sigue:

	.... Diciembre 31....	
	2008	2007
	(en US dólares)	
Proveedores Locales	165,992.24	697.44
Obligaciones Tributarias	213.26	75.50
Garantía Departamentos	1,900.00	
Préstamo Socios	974,542.06	
Cuentas por Pagar Empresas	163,269.73	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1,305,917.29	772.94

Proveedores Constituyen obligaciones pendientes de pago a corto plazo en concepto de compras de bienes y servicios adquiridos para la operatividad del negocio.

Obligaciones Tributarias - Registra los valores pendientes de pago en concepto de impuestos por Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta y Retenciones del Impuesto al Valor Agregado, correspondientes al mes de diciembre y que se cancelarán en enero de 2009.

Garantías.- Constituyen valores entregados por los clientes y que se constituyen en respaldos económicos para la legalización de las transferencias de dominio de las construcciones realizadas por la empresa.

Participación Trabajadores.- Registra el valor del 15% por la participación de los trabajadores en las utilidades generadas en el ejercicio económico.

Impuesto a la Renta.- Registra el valor del 25% del Impuesto a la renta generado en el ejercicio económico, este valor se calcula luego de deducir de la utilidad bruta la participación laboral de los trabajadores.

NOTA 9.- PASIVO LARGO PLAZO

Un resumen del Pasivo a Largo Plazo, es como sigue:

	.... Diciembre 31....	
	2008	2007
	(en US dólares)	
Socios		167,467.65
Interés Préstamo Socios		184,343.99
TOTAL LARGO PLAZO	0.00	351,811.64

Socios.- Son Obligaciones mantenidas con los socios al 31 de diciembre del 2007

Interés Préstamo Socios.- Son intereses generados por los préstamos de los socios

NOTA 10.- PASIVO DIFERIDO

Un resumen del Pasivo Diferido, es como sigue:

	.... Diciembre 31....	
	2008	2007
	(en US dólares)	
Anticipo Clientes	17,950.24	17,957.67
Garantía Las Casas		1,300.00
Garantía Dpto. B204		600.00
Garantía Dpto. B201		500.00
TOTAL	17,950.24	20,357.67

Anticipo Clientes.- Esta cuenta registra los anticipos entregados por los clientes por la negociación de bienes inmuebles.

Garantías: Son valores entregados por los clientes para la legalización de las escrituras de compra - venta de los inmuebles.

NOTA 11.- PATRIMONIO

El resumen del rubro patrimonio de la empresa es como sigue:

	.... Diciembre 31....	
	2008	2007
	(en US dólares)	
Capital Suscrito y Pagado(Román Figueras)	4,000.04	4,000.04
Capital Suscrito y Pagado(Marc Figueras B)	3,999.96	3,999.96
Reserva Legal	4,000.00	4,000.00
Reserva de Capital	2,411.61	2,411.61
Utilidades no Distribuidas	55,307.82	55,307.82
Aportes Futuras Capitalizaciones		100,000.00
Perdida Años Anteriores	-4,606.64	
Resultado presente ejercicio	16,980.55	-4,606.64
TOTAL PATRIMONIO	82,093.34	165,112.79

El capital social de la empresa INMOCRECER S.A. es de USD 8.000 y se compone de 8000 acciones valoradas en USD 1 cada una.

NOTA 12.- INGRESOS

Los ingresos se componen por los siguientes valores:

	.... Diciembre 31....	
	2,008	2,007
	(en US dólares)	
INGRESOS OPERACIONALES		
Ventas Gravadas	10,950.00	38,300.00
Ventas Exentas	250,500.00	247,515.05
TOTAL	261,450.00	285,815.05
INGRESOS NO OPERACIONALES		
Otros Ingresos	75.00	56.24
TOTAL	75.00	56.24
TOTAL INGRESOS	261,525.00	285,871.29

NOTA 13. COSTOS

Los costos se componen de:

	.... Diciembre 31....	
	2,008	2,007
COSTOS DE OPERACIÓN	(en US dólares)	
Costos Ciudad Occidente Uno	196,466.06	219,346.76
TOTAL COSTOS	196,466.06	219,346.76

NOTA 14. GASTOS

Los gastos se componen por los siguientes valores:

	.... Diciembre 31....	
	2,008	2,007
	(en US dólares)	
Sueldos y Salarios y Demás Remuneraciones		
Impuestos, Cuotas y Contribuciones	4,409.83	8,934.93
Luz, Agua y Teléfonos	224.51	1,089.00
Honorarios	7,542.56	2,745.77
Mantenimiento y Reparaciones	35.00	
Depreciación de Activos	968.76	3,957.00
Suministros y Materiales	43.10	563.68
Transporte	6.00	
Gastos de Viaje	961.30	
Servicios Contables	583.00	3,875.00
Gastos a ser Reembolsados		31,710.75
IVA del Gasto		2,761.19
Otros Servicios		14,284.84
Intereses y Comisiones Bancarias		237.10
Gastos No Deducibles	62.18	420.72
Intereses y Multas		523.19
Notarios y Registradores		28.00
Atención Sociales	2,239.19	
Gastos trámites legales	13,189.67	
Remanente Tributario	1,795.74	
Servicios Administrativos	11,190.20	
Gastos Condominios	2,493.00	
Gastos Post-Venta	2,048.60	
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	47,792.64	71,131.17

Gastos Financieros (intereses)	9.82	0.00
Gastos Bancarios/Comisiones	275.93	
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	285.75	0.00
TOTAL GASTOS	48,078.39	71,131.17

NOTA 15 - SITUACIÓN TRIBUTARIA

La compañía ha cumplido con todas las obligaciones tributarias, como son los anticipos de Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Retenciones en la Fuente