

César
Maldonado



INMOBILIARIA GIANDOMOS S.A.

**Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2011
Informe de los Auditores Independientes**





INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:

GIANDOMOS S.A.

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **GIANDOMOS S.A.**, al 31 de diciembre del 2011, el estado de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Los Estados Financieros de **GIANDOMOS S.A.**, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2010 no han sido sometidos a examen de auditoría en razón de que no existía obligación Legal.

Responsabilidad de la Administración

Los estados financieros y las notas que se acompañan fueron preparadas y son responsabilidad de la Administración de la compañía. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestros exámenes. Nuestra Auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos pertinentes y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Opinión

Los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de **GIANDOMOS S.A.**, al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

31 MAYO 2012
OPERADOR 6
COTTO

César
Maldonado

Párrafos de Énfasis

La compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de GIANDOMOS S.A., de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Quito – Ecuador, Mayo 22 de 2012

~~Ldo. César Maldonado S.~~
Ldo. César Maldonado.
R.N.A.E. No. 682
Registro C.P.A. No. 25286



GIANDOMOS S.A.
Balances Generales
(Expresados en dólares americanos)

	Notas	31 de diciembre de	
		2011	2010
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja - Bancos		37	4,998
Pagos Anticipados	3	<u>24,927</u>	<u>22,100</u>
Total Activo Corriente		<u>24,964</u>	<u>27,098</u>
PROPIEDA, PLANTA Y EQUIPO			
Propiedad, Planta y Equipo		2,540,223	2,541,988
Depreciación		(415,251)	(309,808)
Total Propiedad, Planta y Equipo	4	<u>2,124,972</u>	<u>2,232,180</u>
OTROS ACTIVOS			
Cargos Diferidos	5	<u>308,300</u>	<u>308,300</u>
Total Otros Activos		<u>308,300</u>	<u>308,300</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>2,458,236</u>	<u>2,567,578</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por Pagar	6	52,384	5,583
Instituciones Públicas	7	14,511	14,598
Préstamos Accionistas	8	487,497	170,188
Total Pasivo Corriente		<u>554,392</u>	<u>190,369</u>
PASIVO A LARGO PLAZO			
Préstamos de Accionistas	8	<u>1,632,746</u>	<u>2,150,056</u>
TOTAL PASIVOS		<u>1,632,746</u>	<u>2,150,056</u>
TOTAL PASIVOS		<u>2,187,138</u>	<u>2,340,425</u>
PATRIMONIO			
Capital Social	9	102,000	102,000
Reserva Legal		26,493	22,313
Utilidades Acumuladas		98,664	61,043
Utilidad del Ejercicio		43,941	41,797
Total Patrimonio		<u>271,098</u>	<u>227,153</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>2,458,236</u>	<u>2,567,578</u>

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.



Luigi Chieruzzi
GERENTE GENERAL



Miguel Mendez
CONTADOR

GIANDOMOS S.A.
Estado de Resultados
(Expresados en dólares americanos)

31 de diciembre de

	Notas	2011	2010
INGRESOS			
Arriendo		254,430	239,540
Otros Servicios		65	-
UTILIDAD BRUTA		254,495	239,540
GASTOS			
Gastos Administrativos		(196,678)	(183,810)
Utilidad antes de Impuesto a la Renta		57,817	55,730
Impuesto a la Renta	10	(13,876)	(13,933)
Resultado del Ejercicio		43,941	41,797

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.



Luigi Chieruzzi
GERENTE GENERAL



Miguel Mendez
CONTADOR

GIANDOMOS S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio
(Expresados en dólares americanos)

Descripción	Capital Social	Reserva Legal	Utilidades Acumuladas	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2009	102,000	22,313	61,043	44,977	230,333
Pago de Dividendos	-	-	-	(44,977)	(44,977)
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	41,797	41,797
Saldos al 31 de Diciembre de 2010	102,000	22,313	61,043	41,797	227,153
Ajuste cuentas patrimoniales	-	-	-	4	4
Asignación Reserva Legal	-	4,180	-	(4,180)	-
Transferencia a Utilidades Acumuladas	-	-	37,621	(37,621)	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	43,941	43,941
Saldos al 31 de Diciembre de 2011	102,000	26,493	98,664	43,941	271,098

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


 Luigi Chienuzzi
 GERENTE GENERAL


 Miguel Mendez
 CONTADOR

GIANDOMOS S.A.
Estado de Flujo de Efectivo

(Expresado en dólares americanos)

Año Terminado al
31 de diciembre de
2011 2010

FLUJO NETO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS

Utilidad Neta del Período	43,941	41,797
---------------------------	--------	--------

**AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD CON EL
EFECTIVO NETO PROVISTO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Depreciación	107,209	64,688
Impuesto a la Renta	13,876	13,933
Ajuste activos fijos	(1)	-
Ajuste cuentas patrimoniales	4	-
<u>165,029</u>	<u>120,418</u>	

CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN

Disminución Cuentas por Cobrar	-	258,646
Aumento Pagos Anticipados	(2,827)	(6,002)
Aumento Cargos Diferidos	-	(56,985)
Aumento Cuentas por Pagar	46,800	3,083
Disminución Instituciones Públicas	(13,962)	(16,330)
<u>Efectivo Neto provisto en actividades de Operación</u>	<u>30,011</u>	<u>182,412</u>

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Adquisición Activos Fijos	-	(1,869,029)
---------------------------	---	-------------

<u>Efectivo Neto (usado) en Actividades de Inversión</u>	<u>-</u>	<u>(1,869,029)</u>
--	-----------------	---------------------------

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Obligaciones por Pagar	(200,000)	1,614,933
Pago dividendos	-	(44,977)
<u>Efectivo neto (usado) en Actividades de Financiamiento</u>	<u>(200,000)</u>	<u>1,569,956</u>
(Disminución) Aumento Neto del Efectivo	(4,960)	3,757
Efectivo al principio del Año	4,997	1,240
<u>SALDO DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</u>	<u>37</u>	<u>4,997</u>

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.



Luigi Chieruzzi
GERENTE GENERAL



Miguel Mendez
CONTADOR

GIANDOMOS S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

**GIANDOMOS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010**

(Expresados en dólares americanos)

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA

GIANDOMOS S.A. fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura pública el 30 de julio de 1999, su objeto social principal es el asesoramiento empresarial, económico, y técnico a instituciones y sociedades privadas y públicas; la prestación de servicios de administración gerencial; la participación en la implantación de establecimientos industriales, comerciales y productivos en general; así como la compra, venta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles, la comercialización, importación y exportación de bienes muebles y mercaderías de uso y consumo humano.

El 8 de diciembre de 2009, la Superintendencia de Compañías mediante resolución aprueba la escisión de la compañía GIANDOMOS S.A., y la disminución del capital suscrito de US \$ 150.000 al capital actual de US \$ 102.000.

2. PRINCIPALES CRITERIOS Y/O PRINCIPIOS CONTABLES**2.1. Base de Presentación**

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC).

2.2. Período

Los Estados Financieros corresponden al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2011, son presentados en dólares americanos, que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

2.3. Propiedad, Planta y Equipo

La Propiedad, Planta y equipo han sido valorados al costo histórico. Las depreciaciones, han sido determinadas a base del método de línea recta en función de la vida útil de los bienes, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

	2011	2010
Inmuebles	5%	5%
Muebles y Enseres	10%	10%
Equipo de Computación	33%	33%
Vehículos	20%	20%

GIANDOMOS S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.4. Impuesto a la Renta

La tarifa del Impuesto a la Renta se reducirá en forma progresiva:

Durante el ejercicio fiscal 2011, la tarifa impositiva será del 24%.

Durante el ejercicio fiscal 2012, la tarifa impositiva será del 23%.

Durante el ejercicio fiscal 2013, la tarifa impositiva será del 22%.

Cuando el Anticipo del Impuesto a la Renta establecido excede al Impuesto causado, en el ejercicio constituye Impuesto mínimo no reembolsable.

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno la Compañía puede amortizar sus pérdidas tributarias hasta los cinco años posteriores de producidas las pérdidas, hasta el 25% de la base imponible de cada año.

2.5. Participación Trabajadores

Según las disposiciones laborales vigentes en el país, la compañía reconoce a sus trabajadores el 15% con cargo a los resultados del ejercicio.

La compañía en este período no registro la respectiva provisión.

2.6. Salario Digno

Durante el ejercicio 2011, el personal de la Compañía, registra un ingreso promedio superior a US \$ 350,70 que corresponde al salario digno, dando así cumplimiento a lo que dispone el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones.

2.7. Reserva Legal

De conformidad con la Ley de Compañías; para reserva legal deberá apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital social, la misma que no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas.

3. PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, corresponde a:

Descripción	2011	2010
Seguros	1.662	1.415
Anticipo Monitoreo	220	-
Retenciones	19.508	17.470
Impuesto a la Renta	3.537	-
Retenciones en la Fuente	-	3.215
	<u>24.927</u>	<u>22.100</u>

GIANDOMOS S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

4. ACTIVO FIJO

El movimiento es como sigue:

Descripción	Inmuebles	Vehículos	Muebles y Enseres	Equipo de Oficina	Equipo de Computación	Obras de Arte	Total	Depreciación	Total
							Activo		Activo Neto
Saldo al 31 diciembre 2010	2.447.712	72.284	12.512	1.009	4.018	4.452	2.541.988	(309.808)	2.232.180
Adiciones	-	-	-			-	-	(107.209)	(107.209)
Bajas y Reclasificaciones	-	-	(1.765)			-	(1.765)	1.766	1
Saldo al 31 diciembre 2011	2.447.712	72.284	10.747	1.009	4.018	4.452	2.540.223	(415.251)	2.124.972

GIANDOMOS S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

5. CARGOS DIFERIDOS

Se refiere a:

Descripción	2011	2010
Derecho de Llaves	251.315	251.315
Twin Tower	<u>56.985</u>	<u>56.985</u>
	<u>308.300</u>	<u>308.300</u>

6. CUENTAS POR PAGAR

Se refiere a:

Descripción	2011	2010
Anticipo Dto. Plaza Real (a)	45.000	
Otros	<u>7.384</u>	<u>5.584</u>
	<u>52.384</u>	<u>5.584</u>

(a) Corresponde al anticipo para la venta de un inmueble de propiedad de la compañía.

7. INSTITUCIONES PÚBLICAS

Se compone de:

Descripción	2011	2010
Retenciones Efectuadas	227	285
Impuesto Valor Agregado	18.240	(8)
Retención IVA a la compañía	(18.149)	
Retención IVA por la compañía	317	388
Impuesto Renta Compañía	<u>13.876</u>	<u>13.933</u>
	<u>14.511</u>	<u>14.598</u>

GIANDOMOS S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

8. PRESTAMOS DE ACCIONISTAS

Corresponde a:

Descripción	2011	2010
Corto Plazo		
Luigi Chieruzzi	<u>487.497</u>	<u>170.188</u>
Largo Plazo		
Luigi Chieruzzi	1.630.949	2.148.259
Mónica Chieruzzi	<u>1.797</u>	<u>1.797</u>
	<u>1.632.746</u>	<u>2.150.056</u>

Corresponde a varios préstamos otorgado por los accionistas, para la adquisición de los inmuebles, sobre estas obligaciones no existen condiciones de pago como tasa de interés, plazo.

9. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el capital social de la Compañía es de US \$ 102.000 dividido en 102.000 acciones ordinarias de US \$ 1.00 dólar cada una.

10. IMPUESTO A LA RENTA

A continuación la demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, preparada por la administración de la Compañía.

Descripción	2011	2010
Utilidad contable	57.817	55.731
Más gastos no deducibles	-	-
Báse Imponible	<u>57.817</u>	<u>55.731</u>
Impuesto a la Renta	<u>13.876</u>	<u>(13.934)</u>

Situación fiscal.- Los años 2009 al 2011, están sujetos a una posible revisión por parte de las autoridades fiscales.

11. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros (mayo 23 de 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

GIANDOMOS S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

12. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Mediante las Resoluciones No. 08.G.DSC, emitida por la Superintendencia de Compañías el 20 de noviembre de 2009, se dispuso que se consideren de adopción obligatoria las "Normas internacionales de Información Financiera, NIIF" y las "Normas Internacionales de Auditoria y Aseguramiento, NIAA" a partir del 1 de enero de 2012.