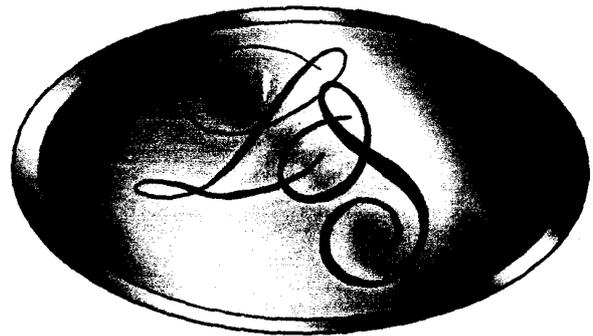


90860



21 ABR. 2005

 SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑIAS  
José Garzón  
C.A.U.

*Luis Santander*

**AUDITORIAS & AUDITORIAS CONTABLES**

VALLADOLID N° 676 Y GUIPUZCOA  
QUITO - ECUADOR

TELF: 222-5497 TELEFAX: 254 - 0365 CEL: 09 984 - 8388 / 09 984 - 2186

e-mail: [auditors@quick.com.ec](mailto:auditors@quick.com.ec)

Shalom Por la prosperidad y la excelencia en el nuevo milenio

**INFORME DEFINITIVO**

**INMOARDRES CIA. LTDA.**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL  
AÑO 2003**

# INMOARDRES CIA. LTDA.

## ÍNDICE

CONTENIDO:	Páginas
• Dictamen del Auditor Independiente,	1
• Estado de Situación Financiera,	2
• Balance Comparativo,	3
• Estado de Flujo,	4
• Estado de Evolución del Patrimonio,	5
• Notas a los Estados Financieros.	6 - 8



## INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

A LOS SEÑORES SOCIOS Y DIRECTIVOS DE INMOARDRES CIA. LTDA.

He auditado los siguientes Estados Financieros: Estado de situación financiera, Estado de flujo de efectivo y Estado de evolución del patrimonio que se adjuntan de INMOARDRES CIA.LTDA. al 31 de diciembre de 2003 con sus respectivos anexos. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en mi auditoría.

He realizado mi auditoría de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador, estas normas requieren que planifique y ejecute la auditoría para obtener razonable seguridad de que los estados financieros no tienen errores significativos. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también una evaluación y cumplimiento tanto de los principios de contabilidad utilizados, de las normas ecuatorianas de contabilidad (N.E.C.), de las estimaciones importantes efectuadas por la administración y de las normas legales y tributarias vigentes en el país, así como una evaluación de la presentación en conjunto de los estados financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para mi opinión.

En mi opinión los estados financieros presentan de forma razonable todos los aspectos significativos de la posición financiera de la compañía INMOARDRES S.A. al 31 de diciembre de 2004 de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados (P. C. G. A.) en el Ecuador.

Las cifras presentadas al 31 de diciembre del 2003 han sido incluidas solamente para propósitos comparativos.

Respecto del impuesto a la renta, declaraciones del IVA retenciones en la fuente y otros impuestos fiscales, la empresa cumple correctamente con estas obligaciones.

Adicionalmente, es importante mencionar que la compañía cumple con todas las leyes ecuatorianas con respecto a los derechos de propiedad intelectual.

Quito, 4 de abril de 2005

Atentamente,

Lcdo. Luis Santander  
R.N.A.E. 0235

**INMOARDRES CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**

---

<b>ACTIVOS</b>	<b>NOTAS</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		
Caja y Equivalentes de Caja	3	2.923
Cuentas por Cobrar	4	56.540
Otras Cuentas por Cobrar	5	<u>5.945</u>
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>65.408</b>
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>		
Bienes	6	206.891
(-) Depreciación Acumulada		<u>-3.802</u>
<b>Propiedad Planta y Equipo Neto</b>		<b>203.089</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>268.497</u></b>
<b>PASIVOS</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		
Cuentas por Pagar	7	65.486
Otras Cuentas por Pagar	8	202.500
Obligaciones Fiscales	9	11
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b><u>267.997</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>267.997</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital Social		<u>500</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>500</u></b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>		<b><u>268.497</u></b>

---

Ver Notas a los Estados Financieros

**INMOARDRES CIA. LTDA.**  
**BALANCE COMPARATIVO**  
**2003 vs. 2002**

<b>ACTIVOS</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>VARIACIÓN</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Caja y Equivalentes de Caja	18.926	2.923	-16.003
Cuentas por Cobrar	47.615	56.540	8.925
Otras Cuentas por Cobrar	775.623	5.945	-769.678
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>842.164</b>	<b>65.408</b>	<b>-776.756</b>
<b>INV. PRODUCTOS EN PROCESO</b>			
Aprobacion y Permisos	35.168	0	-35.168
Honorarios	122.645	0	-122.645
Preliminares	75.327	0	-75.327
Estructura	1.003.293	0	-1.003.293
Albañileria	585.932	0	-585.932
Carpinteria	77.539	0	-77.539
Instalaciones Eléctricas	91.293	0	-91.293
Instalaciones Sanitarias	181.664	0	-181.664
Acabados Recubrimiento	91.668	0	-91.668
Contratos	17.385	0	-17.385
Equipamiento	26.566	0	-26.566
Generales de Obra	66.543	0	-66.543
Gastos Administrativos y Financieros	163.379	0	-163.379
Gastos de Venta	61.986	0	-61.986
<b>Total Productos en Proceso</b>	<b>2.600.387</b>	<b>0</b>	<b>-2.600.387</b>
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>			
Herramientas Menores	1.007	0	-1.007
Computadoras Impresoras Obra	4.391	4.391	0
Terreno	415.000	0	-415.000
Terreno Ardres 2	202.500	202.500	0
<b>Total</b>	<b>622.898</b>	<b>206.891</b>	<b>-416.007</b>
(-) Depreciación Acumulada	-2.447	-3.802	-1.355
<b>Propiedades Planta y Equipo Neto</b>	<b>620.451</b>	<b>203.089</b>	<b>-417.362</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>4.063.002</b>	<b>268.497</b>	<b>-3.794.505</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas por Pagar	761.221	65.486	-695.735
Otras Cuentas por Pagar	3.297.870	202.500	-3.095.370
Obligaciones Fiscales	777	11	-766
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>4.059.868</b>	<b>267.997</b>	<b>-3.791.871</b>
<b>OTROS PASIVOS</b>			
Pasivos Diferidos	2.634	0	-2.634
<b>Total Otros Pasivos</b>	<b>2.634</b>	<b>0</b>	<b>-2.634</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social	500	500	0
<b>Total Patrimonio</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>4.063.002</b>	<b>268.497</b>	<b>-3.794.505</b>

**INMOARDRES CIA. LTDA**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**Por el año terminado al 31 de diciembre del 2003**

---

**AJUSTES PARA CONCILIAR LA CAJA NETA PROVISTA DE OPERACIONES**

Depreciaciones	1.355	
		1.355

**CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS**

Cuentas por Cobrar	-8.925	
Otras Cuentas por Cobrar	769.678	
Inventario Productos en Proceso	2.600.387	
Cuentas por Pagar	-695.735	
Otras Cuentas por Pagar	-3.095.370	
Obligaciones Fiscales	-766	
Pasivos Diferidos	-2.634	
		-433.365

<b>CAJA NETA USADA PARA ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<b>-432.010</b>
--	--	-----------------

**FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

Disminución de Propiedad Planta y Equipo	416.007	
--	---------	--

<b>CAJA NETA USADA PARA ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>416.007</b>
--	--	----------------

<b>AUMENTO NETO DE CAJA Y EQUIVALENTE DE CAJA</b>		<b>-16.003</b>
Caja y Equivalente de Caja al principio del año		18.926

<b>CAJA Y EQUIVALENTE DE CAJA AL FINAL DEL AÑO</b>		<b>2.923</b>
--	--	--------------

**INMOARDRES CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS SOCIOS**  
**Por el año terminado al 31 de diciembre del 2003**

---

<b>CAPITAL SOCIAL</b>	
Saldo al inicio del año	500
Movimiento del año	<u>0</u>
<b>TOTAL</b>	<u><u>500</u></u>

**RESUMEN DE MOVIMIENTO DE PATRIMONIO DE LOS SOCIOS**  
**Por el año terminado al 31 de diciembre del 2003**

---

<b>PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</b>	
Saldo al inicio del año	500
<b>SALDO FIN DEL AÑO</b>	<u><u>500</u></u>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**

**NOTA 1. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO**

La empresa se constituyó el 1 de marzo del 2001 en la ciudad de Quito, está dedicada principalmente al desarrollo de actividades relacionadas con el negocio inmobiliario, la promoción y venta nacional e internacional de toda clase de inmuebles y a la importación de materiales, equipos e insumos relacionados con la industria de la construcción; para el año 2003 poseía un capital social de \$500,00.

Mediante Escritura Pública celebrada con fecha 15 de agosto de 2003 ante el Dr. Felipe Iturralde, Notario Vigésimo Quinto del Cantón Quito, los señores Enrique Sommerfeld, Cecilia Martinez y Tommy Schwarzkopf, socios de la Compañía Inmoardres, cedieron los derechos de la misma al Fideicomiso denominado "Schwarzkopf-Sommerfeld"

**NOTA 2. POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS**

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos Inherentes a la actividad económica de la entidad, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

Las siguientes son las políticas contables más significativas aplicadas por la empresa, las que están de acuerdo con las disposiciones de la Superintendencia de compañías y concuerdan en sus aspectos más importantes con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

**a) Preparación de los estados financieros.-**

Los registros contables de la compañía en los que se fundamentan los estados financieros son llevados en dólares estadounidenses.

**b) Propiedad Planta y Equipo.-**

Los bienes de propiedad planta y equipo se muestran al valor acumulado al 31 de diciembre de 2002 más las adiciones del ejercicio económico 2003 al costo. Los cargos por depreciación se hacen a los resultados del ejercicio en base al método de línea recta y las depreciaciones han sido determinadas a base del sistema legal de acuerdo a la vida útil restante de los bienes y a las normas vigentes del país.

A continuación las tasas de depreciación aplicadas:

<b>Activos</b>	<b>Tasas</b>
Equipos de computación	33%

**NOTA 3. CAJA Y EQUIVALENTE DE CAJA**

Al 31 de diciembre del 2003 esta cuenta incluye lo siguiente:

Produbanco 204100012-5	2.923
<b>TOTAL</b>	<b><u>2.923</u></b>

**NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2003 esta cuenta incluye lo siguiente:

Terreno (Hotel Dann)	1.599
Arq. Tommy Schwarzkopf	10.000
Promotores	44.941
<b>TOTAL</b>	<b><u>56.540</u></b>

**NOTA 5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2003 esta cuenta incluye lo siguiente:

Carlos Meyer	2.520
Dpt. 86 Igor Santander	1.460
Dpt. 87 Carlos Santander	1.067
Dpt. 97 Alberto Montano	649
Varios	250
<b>TOTAL</b>	<b><u>5.945</u></b>

**NOTA 6. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

Al 31 de diciembre del 2003 esta cuenta incluye lo siguiente:

Saldo Inicial	620.545
Aumentos	0
Disminuciones	416.007
Depreciación del Período	1.355
<b>TOTAL</b>	<b><u>203.183</u></b>

**CUADRO COMPARATIVO DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

ACTIVO	SALDO AL 31-dic-02	AUMENTOS	DISMINUCIONES	SALDOS AL 31-dic-03
Terreno	415.000		415.000	0
Terreno Ardres 2	202.500			202.500
Herramientas Menores	1.007		1.007	0
Computadoras Impresoras Obra	4.391			4.391
<b>TOTAL</b>	<b>622.898</b>	<b>0</b>	<b>416.007</b>	<b>206.891</b>

**CUADRO COMPARATIVO DE DEPRECIACIÓN ACUMULADA**

ACTIVO	SALDO AL 31-dic-02	DEP. DEL PERIODO		SALDO AL 31-dic-03
		AUMENTOS	DISMINUCIONES	
Dep. Ac. Comp. Impresoras Obra	2.353	1.355	0	3.708
<b>TOTAL</b>	<b>2.353</b>	<b>1.355</b>	<b>0</b>	<b>3.708</b>

**NOTA 7. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2003 esta cuenta incluye lo siguiente:

Fideicomiso S&S	54.533
Varios por Pagar	10.953
<b>TOTAL</b>	<b>65.486</b>

**NOTA 8. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2003 esta cuenta incluye lo siguiente:

Eco. Patricio Sommerfeld	101.250
Arq. Tommy Schwarzkopf	101.250
<b>TOTAL</b>	<b>202.500</b>

**NOTA 9. OBLIGACIONES FISCALES**

Al 31 de diciembre del 2003 esta cuenta incluye lo siguiente:

1% Bienes Retenciones	2
1% Servicios Retencion	9
30% Retencion IVA	0
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>



**INFORME DE CONTROL**

No.:  
FECHA:

084

04 FEB. 2005

**COMPAÑÍA:** INMOARDRES CIA. LTDA.

**EXPED. No. :** 90.860

**REPRESENTANTE LEGAL:** Sr. Tomy Schwarzkopf Peisach

**DOMICILIO:** Quito

**DIRECCION:** Bellido 200 y Amazonas

**TELEF:** 2239-312

**SOLICITADO POR:** DIRECTOR DEPARTAMENTAL **FECHA:** 04-02-05

**ASUNTO:** Control

**PRONUNCIAMIENTO:**

El artículo 318 de la Ley de Compañías, establece que las empresas cuyo monto de activos supere el valor que por Resolución fije la Superintendencia de Compañías, deberán contratar los servicios de Auditoría Externa.

Conforme el artículo 325 de la misma Ley, las compañías que no cumplieren con este requisito legal, luego de haber sido sancionadas económicamente, deberán ser intervenidas.

En vista que la compañía de la referencia, no ha cumplido con la mencionada disposición, se recomienda su intervención.

**PREPARADO POR:**.....*Oswaldo Hurtado M*.....**FECHA:** 04-02-05

**Dr. Oswaldo Hurtado M**

**REVISADO POR:**.....*Luis Machado*.....**FECHA:** 05.02.05

**Ldo. Luis Machado.**

**OHM**