INMOBILIARIA METROPOLITANA
INMOMETRO CIA. LTDA.

Estados Financieros
Años terminados en Diciembre 31, 2011 y 2010
Con Informe de los Auditores Independientes

Octubre 16, 2012

Informe de los Auditores Independientes

A los señores Socios y Junta Directiva de
Inmobiliaria Metropolitana INMOMETRO Cía. Ltda.
Quito, Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Metropolitana INMOMETRO Cía. Ltda. que comprenden el balance general al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 y los correspondientes estados de evolución del patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. 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.

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas 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.

4. 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 y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

6. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Metropolitana INMOMETRO Cía. Ltda., al 31 de diciembre de 2011 y 2010, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

7. Como se indica en las Políticas de Contabilidad Significativas, la Compañía se encuentra en etapa preoperativa. La recuperación del valor en libros de la inversión de la Compañía registrada como gastos preoperacionales al 31 de diciembre de 2011 y 2010 por US$1.805,659 y US$1.565,959 respectivamente, dependen del desarrollo de las operaciones futuras de la Compañía.

Carmen Cecilia Puente Jara
CPA 3707 SC-RNAE 593

Inmobiliaria Metropolitana
INMOMETRO CIA. LTDA.

Balances Generales

(Expresados en dólares)

Diciembre 31,	2011	2010
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo	975	92,490
Cuentas por cobrar (Nota A)	161,628	245,064
Total activos corrientes	162,603	337,554
Propiedades (Nota B)	545,000	545,000
Inversiones en proyectos (Nota B)	1,805,659	1,562,959
Muebles enseres, herramientas y equipos (Nota C)	7,635	7,635
Otros activos. (Nota D)	7,712	49,252
	2,528,609	2,503,400
Pasivos y patrimonio de los socios		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar (Nota E)	25,507	298
Total pasivos corrientes	25,507	298
Préstamos accionistas (Nota F)	760,000	760,000
Ingresos diferidos (Nota G)	1,721,132	1,721,132
Total pasivos	2,506,639	2,481,430
Patrimonio de los socios:		
Capital social (Nota I)	40,000	40,000
Pérdidas acumuladas (Nota I)	(18,030)	(18,030)
Total patrimonio de los socios	21,970	21,970
	2,528,609	2,503,400

Ing. Jorge Darquea Suárez
GERENTE GENERAL

Dr. Fabián Mejía
CONTADOR GENERAL

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

Inmobiliaria Metropolitana
INMOMETRO CIA. LTDA.

Estados de Evolución del Patrimonio

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2011	2010
Capital social		
Saldo inicial y final	40,000	40,000
Pérdidas acumuladas		
Saldo inicial y final	(18,030)	(18,030)
Total patrimonio de los socios	21,970	21,970

Arq. Jorge Barrera Suárez
GERENTE GENERAL

Dr. Fabián Mejía
CONTADOR GENERAL

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

Inmobiliaria Metropolitano
INMOMETRO CIA. LTDA.

Estados de Flujos de Efectivo

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2011	2010
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Incremento de proyectos en desarrollo	(116,855)	65,749
Incremento en cuentas por pagar	25,340	(1,835)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	(91,515)	63,914
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Pago por aumento en otros activos	-	(7,665)
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de inversió	-	(7,665)
(Disminución) aumento neto de efectivo	(91,515)	60,249
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	92,490	32,241
Efectivo al final del año	975	92,490

ACTIVIDADES DE INVERSION Y FINANCIAMIENTO QUE SE REALIZARON SIN DESEMBOLSOS DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2011, la Compañía transfirió de otros activos 41,540 a la cuenta Inversiones en Proyectos , por concepto de sueldos, honorarios

Arq. Jorge Barrio Suárez
GERENTE GENERAL

Dr. Fabián Mejía
CONTADOR GENERAL

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

Políticas de Contabilidad Significativas

1. Descripción del negocio

Inmobiliaria Metropolitana INMOMETRO Cía. Ltda., fue constituida en la ciudad de Quito – Ecuador, el 27 de marzo del 2003.

Su objetivo es la adquisición de inmuebles, construidos o sobre los cuales se pueda construir edificaciones destinadas a vivienda, al comercio, la industria, a la recreación, al turismo receptivo, a hospedaje, a centros de investigación y desarrollo y otros fines que su administración considere convenientes y que se los enajene a favor de terceros interesados, ya sea en conjunto o por unidades en sujeción a la declaratoria de propiedad horizontal que se hubiere obtenido. Promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios, urbanos o rurales sean construidos directamente por la compañía o los haya adquirido terminados o encargado su diseño y construcción y realizar toda clase de actos y contratos siempre que sean lícitos y relacionados con el objeto social.

Sus actividades se desarrollan dentro del marco legal expedido por la Ley de Compañías y Resoluciones de la Superintendencia de Compañías.

La oficina de la Compañía se encuentra ubicada en Ecuador, en la ciudad de Quito, en la calle Juan León Mera N25-16 y Av. Colón, PH.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 la Compañía se encuentra en etapa preoperativa.

2. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros son preparados de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad N.E.C).

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

La Superintendencia de Compañías, el 21 de agosto de 2006 mediante la Resolución No. 06.Q.ICI.004, determinó la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia. Luego ratificaron la aplicación a través de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 03 de julio de 2008.

La Resolución 08.G.DSC.010 de fecha 20 de Noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías posterga la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera según el siguiente esquema normativo:

- Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

  Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009.

- Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

  Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2010.

- Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

  Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011.

Posteriormente con fecha 27 de enero de 2011 principalmente para las empresas del tercer grupo se publicó en el Registro Oficial No. 372 la Resolución de la Superintendencia de Compañías en donde se dispone la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas entidades, (Pymes) considerándolas a los que tengan las siguientes condiciones:

- Activos totales inferiores a cuatro millones de dólares.
- Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a cinco millones de dólares y;
- Tengan menos de 200 trabajadores.

Se considera como base los estados financieros del ejercicio anterior al periodo de transición.

De acuerdo a estas disposiciones regulatorias, Inmobiliaria Metropolitana INMOMETRO Cía. Ltda., se encuentra dentro del tercer grupo, y adoptará las NIIF a partir del 1 de enero de 2012, siendo su año de transición el 2011.

Moneda de presentación y moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros de Inmobiliaria Metropolitana INMOMETRO Cía. Ltda. se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de Inmometro es el dólar estadounidense, que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

Los estados financieros por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011, han sido aprobados por la administración a través de Junta General de Socios, celebrada el 25 de Abril de 2012.

3. Inversiones en Proyectos

Constituyen todos los costos y gastos realizados en la ejecución de obra del proyecto.

4. Muebles enseres, herramientas y equipos

Los muebles enseres, herramientas y equipos se encuentran registrados a su costo de adquisición.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

El costo del terreno US$545,000 corresponde al valor significativo de Propiedad, Planta y Equipo. La Compañía por encontrarse en etapa preoperativa, no realiza depreciación de sus activos.

5. Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos corresponden a los valores recibidos de los clientes por la

compra de terrenos, sobre los cuales la Compañía ha suscrito promesas de compra venta entre las partes, importes que serán liquidados con el perfeccionamiento de las escrituras de propiedad una vez concluido el trámite de catastro de los lotes del fraccionamiento aprobado por el Municipio.

A Cuentas por cobrar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2011	2010
Urbanización Casa de Campo (1)	143,154	231,520
Impuesto renta	18,474	13,544
	161,628	245,064

(1) Al 31 de diciembre de 2011, esta cuenta incluye principalmente 86,583 por gastos de oficina y 36,826 por honorarios legales.

Al 31 de diciembre de 2010, esta cuenta incluye principalmente 104,448 por gastos de oficina, 76,241 por honorarios administrativos y 36,826 por honorarios legales.

Estos valores se encuentran pendientes de recuperación hasta la realización de la venta de los proyectos inmobiliarios. El proyecto al cierre del balance (31 Dic 2011) no ha sufrido ningún tipo de modificación.

Durante los años 2011 y 2010, la Compañía no ha realizado provisión para cuentas incobrables.

B. Inversiones en Proyectos

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2011	2010
Propiedades	545,000	545,000
Inversiones en proyectos: (1)		
Costos directos:	1,155,491	1,117,740
Ingenierías y proyectos Complementarios	36,201	36,201
Fiscalización	27,659	27,659
Honorarios de construcción	81,028	109,584
Planificación arquitectónica	106,165	114,595
Sueldos de gerencia y proyectos	232,631	
Honorarios (administrativos y contables)	94,891	88,759
Gastos administrativos indirectos de obra	71,593	69,421
	2,350,659	2,108,959

(1) En el año 2001 para la construcción de la primera etapa del Proyecto "Casa de Campo", se suscribió un contrato de Planificación y Gerencia del proyecto entre el Arq. Jorge Burneo (socio), en el que se asigna la planificación arquitectónica, coordinación general, planos promocionales y aprobación definitiva ante las autoridades competentes.

El proyecto consiste en la urbanización de 170.270 metros cuadrados, dividido en 37 lotes para la venta que oscilan entre los 2.000 y 5.000 m2, área comunal, caminos y vías de acceso.

La obra se concluirá tentativamente a mediados del período contable 2013. Al momento se encuentra en la etapa final de trabajos cuyo avance es del 90% aproximadamente. Para la gerencia del proyecto se contrató Al Ing. Juan Malo, a partir del mes de Agosto del 2011.

C. Muebles enseres, herramientas y equipos

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2011	2010
Equipo computación	4,036	4,036
Muebles y enseres	1,101	1,101
Equipo oficina	788	788
Herramientas	2,670	2,670
	8,595	8,595
Menos depreciación acumulada	960	960
	7,635	7,635

El movimiento de muebles enseres, herramientas y equipos, fue como sigue:

	2011	2010
Costo ajustado:		
Saldo inicial y final	8,595	8,595

Depreciación acumulada ajustada:		
Saldo inicial y final	960	960

D. Otros activos

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2011	2010
Gastos de constitución	3,809	3,809
Gastos preoperacionales	3,903	3,903
Sueldo personal	-	20,380
Honorarios administrativos	-	13,496
Varios gastos administrativos	-	7,664
	7,712	49,252

Al 31 de diciembre de 2010, esta cuenta incluye valores que se cancelan por concepto de sueldos, honorarios y varios gastos administrativos incurridos en la ejecución del Proyecto.

E. Cuentas por pagar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2011	2010
Acreedores diversos	25,354	130
Retenciones en la fuente e IVA	60	75
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	93	93
	25,507	298

F. Préstamos accionistas

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2011	2010
Gustavo Antonio Alvarez Diez	132,772	132,772
Fernando Javier Alvarez Diez	64,600	64,600
Gonzalo José Alvarez Diez	64,600	64,600
Santiago Francisco Alvarez Diez	64,676	64,676
Pasan:	326,648	326,648

Diciembre 31,		2011	2010
	Vienen:	326,648	326,648
Gabriel Eduardo Alvarez Diez		64,676	64,676
Carmen Dolores Alvarez Diez		64,676	64,676
Gladys Olivia Suarez Burneo		76,000	76,000
Ana Rocio Burneo Suarez		76,000	76,000
José Alejandro De La Paz Castillo		76,000	76,000
Jorge Alfredo Burneo Suarez		76,000	76,000
	(1)	760,000	760,000

(1) Estos préstamos no se encuentran respaldos mediante ningún tipo de garantía, corresponde a créditos para cubrir necesidades de capital de trabajo, sobre los cuales no se han pactado intereses, ni plazos de vencimiento. Estos préstamos fueron aprobados mediante Acta de Junta General de Socios de fecha 4 de diciembre de 2003, en la que los socios se comprometen aportar en dinero a través de un Plan de Inversión para la realización del Proyecto Casa de Campo.

G. Ingresos Diferidos

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Cliente	Lote No.	Area	Valor Anticipo 2011	Valor Anticipo 2010
Edwin Marchan	6-7 y 29	7.300	285,656	285,656
Diego Jijón	3		188,000	188,000
Eliahu Grun Dukes	21	2.500	215,499	215,499
José Luis De la Paz	30	2.300	115,000	115,000
Alejandro Pazmiño	37	2.800	117,163	117,163
Andres Charpantier	31	2.500	175,000	175,000
Diego Camacho	19	3.000	215,800	215,800
María Luisa Barahona	16		140,000	140,000
Kerke Brian			90,000	90,000
Gladys Suarez	35 y 36	247	8,014	8,014
Gabriel Alvarez Diez			16,000	16,000
Fractales Cia. Ltda.	2		155,000	155,000
(1)			1,721,132	1,721,132

(1) Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 esta cuenta incluye los valores recibidos de los clientes por la compra de terrenos, sobre los cuales la Compañía ha suscrito promesas de compra venta entre las partes, importes que serán liquidados con el perfeccionamiento de las escrituras de propiedad una vez catastrado los lotes y autorizado por parte del Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para proceder con el respectivo traspaso. Se estima que las liquidaciones de esta cuenta se realizarán a partir de finales del año 2012 en adelante conforme se vayan cumpliendo las condiciones de pago establecidas con cada uno de los clientes.

H Impuesto a la renta

La tarifa de impuesto a la renta corriente es del 24%, de acuerdo a disposiciones legales vigentes la tarifa será del 24% para el año 2011, del 23% para el año 2012, y del 22% para el año 2013, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales.

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, la Compañía presenta su declaración del impuesto por el período de doce meses que termina el 31 de diciembre de cada año.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Debido a que la Compañía se encuentra en etapa preoperativa no generó ingresos gravables durante los períodos 2011 y 2010, por lo tanto, no registró provisión por este concepto.

I. Capital social

Está constituido al 31 de diciembre de 2011 y 2010 por 40.000 acciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación, de valor nominal de US$1 dólar cada una.

J. Pérdidas acumuladas

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y el Reglamento permite amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes, a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable del año.

K. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de preparación de nuestro informe (Octubre 16 de 2012) no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

No existen aseveraciones de la Administración que afecten a los estados financieros, ni revisiones efectuadas por parte de los organismos de control.