

OPERGAMA S.A.

INFORME DEFINITIVO

AUDITORIA EXTERNA

AÑO 2010



INFORME PROFESIONAL DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

A la junta de directores y socios de

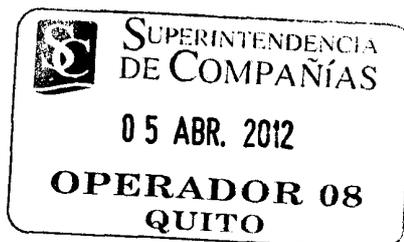
OPERGAMA S.A.:

1. 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 OPERGAMA S.A. al 31 de Diciembre del 2010 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.
2. He realizado mi auditoría de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptada en el Ecuador que a partir del ejercicio económico 2009 son las NIAA, Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, 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 la 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.
3. En mi opinión los estados financieros presentan de forma razonable todos los aspectos significativos de la posición financiera de la compañía OPERGAMA S.A. al 31 de diciembre de 2010 de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptada (P.C.G.A.) en el Ecuador y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).
4. Como se menciona ampliamente en el litera a) de la nota N° 2 a los estados financieros, OPERGAMA S.A. que, pertenece al segmento de pymes que posee menos de US \$4'000.000 en activos totales hasta el 31 de diciembre de 2007, bloque 3, preparará sus últimos estados financieros y llevará sus registros de contabilidad de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) hasta el ejercicio económico 2011, paralelamente se desarrollarán registros tomando en cuenta las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para generar los estados financieros de transición, comparables, para su aplicación a partir de su vigencia según la legislación ecuatoriana en el ejercicio económico 2012.
5. Respecto del impuesto a la renta, declaraciones del IVA retenciones en la fuente y otros impuestos fiscales, la empresa cumple correctamente con estas obligaciones.
6. Adicionalmente, es importante mencionar que la compañía cumple con todas las leyes ecuatorianas con respecto a los derechos de propiedad intelectual.

Quito, 12 de diciembre de 2011

Atentamente,

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



OPERGAMA S.A
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

	<u>NOTAS</u>	
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Caja y Equivalentes de Caja	3	61
Cuenta por cobrar entidades relacionadas	4	1.509.951
Otras Cuentas por cobrar	5	52.254
Inventarios	6	10.757
Pagos Anticipados	7	14.850
Total Activos Corrientes		<u>1.587.873</u>
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		
Bienes	8	590.372
Propiedad Planta y Equipo Neto		<u>590.372</u>
OTROS ACTIVOS		
Activo diferido	9	9.296
Total deposito en garantía		<u>9.296</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>2.187.542</u></u>
PASIVOS		
PASIVOS CORRIENTES		
Proveedores	10	2.337
Otras Cuentas por Pagar	11	1.522.042
Obligaciones Tributarias	12	31
Total Pasivos Corrientes		<u>1.524.410</u>
TOTAL PASIVOS		<u>1.524.410</u>
PATRIMONIO		
Capital Social		1.600
Reserva Legal		515
Reserva por valuación		657.243
Resultados Acumulados		3.775
Utilidad del Ejercicio 2009		0
Resultado del Ejercicio		0
TOTAL		<u>663.133</u>
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		<u><u>2.187.542</u></u>



Ver Notas a los Estados Financieros

OPERGAMA S.A.
ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

CAPITAL SOCIAL

Saldo al Inicio	1.600
Movimiento del año	0
TOTAL	<u>1.600</u>

RESERVA LEGAL

Saldo al Inicio	515
Movimiento del año	0
TOTAL	<u>515</u>

RESULTADOS ACUMULADOS

Saldo al Inicio	3.775
Movimiento del año	0
TOTAL	<u>3.775</u>



RESERVA POR VALUACIÓN

Saldo al Inicio	657.243
Movimiento del año	0
TOTAL	<u>657.243</u>

RESUMEN DE MOVIMIENTO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:

Saldo al comienzo del año	663.133
Movimiento del año	0
SALDO AL FIN DEL AÑO	<u>663.133</u>

OPERGAMA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
MÉTODO DIRECTO
31 de diciembre de 2010

Efectivo y sus equivalentes al principio del período	159
Flujo de Efectivo en Actividades de Explotación	
Efectivo neto recibido de clientes	
(-)Cuentas por Cobrar	517.380
Total efectivo neto recibido de clientes	<u><u>-517.380</u></u>
Total efectivo neto disponible durante el período	<u><u>-517.221</u></u>
Efectivo neto pagado a proveedores y empleados	
Proveedores	1.288
Total efectivo neto pagado a proveedores y empleados	<u>1.288</u>
Efectivo neto usado para cubrir Gastos Operacionales	
(-)Otras Cuentas por Cobrar	1.557
(-)Pagos Anticipados	8.240
(-)Otros activos	4.402
Obligaciones Fiscales	-200
Otras Cuentas por Pagar	544.647
Total efectivo neto usado para cubrir gastos operacionales	<u>530.248</u>
Total efectivo neto proveniente en actividades de explotación	<u><u>14.315</u></u>
Flujo de efectivo en Actividades de Financiamiento	
Flujo de efectivo en Actividades de Inversión	
(-)Adiciones de Propiedad planta y equipo	14.256
Total Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	<u>-14.255</u>
Efectivo y sus equivalentes al final del período	<u><u>61</u></u>

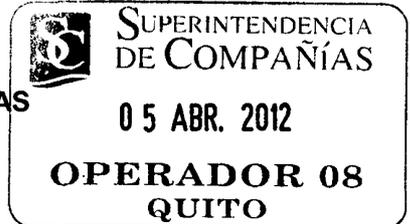


**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

NOTA 1. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

La compañía se constituyó el 04 de enero de 2000, tiene como objeto social las actividades de compra y venta de bienes inmuebles, posee un capital social de US \$1.600.

NOTA 2. POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS



a) Base de Presentación.-

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 NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE), son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) promulgadas en años anteriores de las que se derivan, sin embargo, no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas recientes introducidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como no todas las NIIF han sido adoptadas por la FNCE. La compañía estará en el proceso de preparación para la implementación de las Normas internacionales de Información financiera (NIIF) para cumplir con la disposición legal de cambiar las Normas ecuatorianas de contabilidad (NEC) y Principios de contabilidad generalmente aceptados (PCGA) por las NIIF y NIC (Normas internacionales de información financiera y normas internacionales de contabilidad) a partir del año 2012 por encontrarse dentro de las compañías que al 31 de diciembre de 2007 poseían menos de US \$4.000.000 en activos totales, "bloque 3", por lo que subsecuentemente, de forma paralela a los estados financieros según PCGA y NEC la administración desarrollará los estados financieros del año 2011 año de transición según NIC y NIIF para generar el precedente comparable exigido para las nuevas normas internacionales de información financiera.

La siguiente es la política contable más significativa aplicada 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 y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, vigentes hasta este ejercicio económico.

b) Ingresos.-

Todos los abonos que recibe la compañía están registrados en una cuenta por pagar, hasta que se completa el valor del inmueble y se escritura el bien.

NOTA 3. CAJA Y EQUIVALENTE DE CAJA

Al 31 de Diciembre del 2010 esta cuenta incluye lo siguiente:

Banco Guayaquil - Cta. Cte. 6279562	61
TOTAL	<u>61</u>

NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre del 2010 esta cuenta incluye lo siguiente:

Cuentas por cobrar entidades relacionadas	1.509.951
TOTAL	<u>1.509.951</u>

El saldo de esta cuenta se origina por préstamos de Opergama hacia Indalo por US \$91.065,07 y Alberto Andino y Asociados Cía. Ltda por US \$1.418.885,86, estos créditos no generan intereses financieros.

NOTA 5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

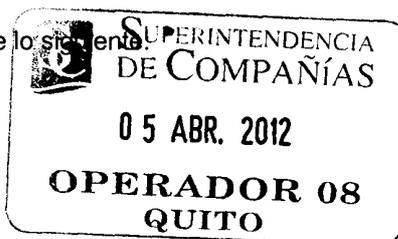
*Cuentas por cobrar socios	37.912
Anticipo Proveedores	12.342
Anticipo Terrenos	2.000
TOTAL	<u>52.254</u>

*El saldo de esta cuenta se arrastra desde años anteriores y no están estipulados plazos pago ni se generan intereses financieros.

NOTA 6. INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre del 2010 esta cuenta incluye lo siguiente:

Material en bodega	10.594
Impuestos gastos legales, seguros y garantías	163
TOTAL	<u>10.757</u>



NOTA 7. PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de Diciembre del 2010 esta cuenta incluye lo siguiente:

Crédito Tributario - IVA	610
Credito tributario impuesto a la renta	14.240
TOTAL	<u>14.850</u>

NOTA 8. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de Diciembre del 2010 esta cuenta incluye lo siguiente:

Saldo Inicial	576.117
Variaciones del período	14.255
Depreciación del período	
TOTAL	590.372

COMPARATIVO DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

ACTIVO	Saldo al	Variación	Saldo al
	31-dic-09	Neta	31-dic-10
Terrenos	576.117	14.255	590.372
TOTAL	576.117	14.255	590.372

NOTA 9. ACTIVO DIFERIDO

Al 31 de Diciembre del 2010 esta cuenta incluye lo siguiente:

Gastos de constitución	200
Amort acum gastos de constitución	-180
Gastos diferidos	9.276
TOTAL	9.296

NOTA 10. PROVEEDORES

Al 31 de Diciembre del 2010 esta cuenta incluye lo siguiente:

Cuentas por pagar proveedores	2.337
TOTAL	2.337

NOTA 11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2010 esta cuenta incluye lo siguiente:

Cuentas por pagar entidades relacionadas	646
*Clientes institucionales	1.390.623
Cuentas por pagar terrenos	2.404
Otras cuentas por pagar	128.369
TOTAL	1.522.042

*El saldo de esta cuenta se compone por los abonos para la compra del terreno de la Coop. San Gregorio Policia Nacional.

NOTA 12. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Al 31 de Diciembre del 2010 esta cuenta incluye lo siguiente:

Impuesto a la renta por pagar	31
TOTAL	31

