

**INMOBILIARIA LOS COMICIOS  
INMOCOMICIOS CIA. LTDA.  
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**



**INMOBILIARIA LOS COMICIOS  
INMOCOMICIOS CIA. LTDA.**

**ÍNDICE DE CONTENIDO**

**AUDITORIA EXTERNA  
2013**

- **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**
  - **ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**
  - **ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**
- **ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO**
  - **ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**
  - **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Quito, 19 de marzo del 2014

**A LOS SEÑORES SOCIOS DE "INMOBILIARIA LOS COMICIOS INMOCOMICIOS CIA. LTDA."**

1.- Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Compañía **INMOBILIARIA LOS COMICIOS INMOCOMICIOS CIA. LTDA.** por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes: Balance General, Estado de Resultados Integrales, Cambios en el Patrimonio de los socios y Estado de Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros al 31 de diciembre del año 2012 fueron auditados por la firma Esuteco Cía. Ltda., quienes emitieron el informe, conteniendo una opinión sin salvedades, con fecha 15 de marzo del 2013.

**RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

2.- La Gerencia de la Empresa **INMOBILIARIA LOS COMICIOS INMOCOMICIOS CIA. LTDA.** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. 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.

**RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR**

3.- Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en nuestra auditoría, misma que fue efectuada, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAAs. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable, sobre si los estados financieros están libres de representación errónea y no contiene distorsiones importantes.

4.- Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos que hemos seleccionado, incluyen la evaluación de los riesgos de presentación errónea, de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida 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.

**PÁGINA DOS**

Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados, son apropiados 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 realizado, es suficiente y apropiada, para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

|                |
|----------------|
| <b>OPINIÓN</b> |
|----------------|

6.- En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente en todos los aspectos de importancia, la situación financiera de la Empresa "INMOBILIARIA LOS COMICIOS INMOCOMICIOS CIA. LTDA.", el Balance General, los Resultados de sus operaciones, la Evolución del patrimonio neto, el Estado de flujo de efectivo y las políticas contables y notas explicativas, por el período terminado el 31 de diciembre del 2013; de conformidad con las normas y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, y las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs.

7.- Además, en nuestra opinión, basándonos en la auditoría mencionada en los párrafos anteriores y en cumplimiento a las disposiciones legales vigentes, la Empresa "INMOBILIARIA LOS COMICIOS INMOCOMICIOS CIA. LTDA." ha cumplido en forma razonable sus obligaciones tributarias en su calidad de agente de retención y de percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013. Y se ha emitido, informe separado por el año 2012 al S.R.I. con fecha 31 de julio de 2013.

Legalizado por:



Dra. Cecilia Arévalo  
**GERENTE ESUTECO CIA. LTDA.**  
C.P.A. No. 11625  
RNAE. No. 23

**INMOBILIARIA LOS COMICIOS INMOCOMICIOS CIA. LTDA.**  
**INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA 2013**

|  |
|--|
| <b>ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS</b><br><b>INMOBILIARIA LOS COMICIOS INMOCOMICIOS CIA. LTDA.</b><br><b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b><br><b>AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013</b> |
|--|

| ACTIVOS                        | NOTAS | 31/12/2013           | 31/12/2012          |
|--------------------------------|-------|----------------------|---------------------|
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>        |       |                      |                     |
| Efectivo Caja y Bancos         | 4.1   | 176.068,01           | 85.242,24           |
| Cuentas por cobrar comerciales | 4.2   | 3.259.476,52         | 0,00                |
| Otras cuentas por cobrar       | 4.2   | 209.995,00           | 5.076,80            |
| Impuestos anticipados Renta    | 4.2   | 236,15               | 62,73               |
| Inventarios                    | 4.3   | 88.560,62            | 72.461,47           |
| Mercaderías en tránsito        | 4.3   | 0,00                 | 6.584,95            |
| <b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>  |       | <b>3.734.336,30</b>  | <b>169.428,19</b>   |
| <b>ACTIVOS NO CORRIENTE</b>    |       |                      |                     |
| Obras en proceso               | 4.4   | 5.682.221,67         | 4.729.199,52        |
| Terreno                        | 4.4   | 1.335.140,00         | 0,00                |
| Otros Activos no corrientes    |       | 65.648,30            | 0,00                |
| <b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>       |       | <b>7.083.009,97</b>  | <b>4.729.199,52</b> |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>           |       | <b>10.817.346,27</b> | <b>4.898.627,71</b> |

| PASIVOS                          | NOTAS | 31/12/2013           | 31/12/2012          |
|----------------------------------|-------|----------------------|---------------------|
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>          |       |                      |                     |
| Proveedores Locales              | 4.5   | 3.312,65             | 27.894,01           |
| Cuentas por pagar socios         | 4.5   | 1.479.620,98         | 1.504.480,98        |
| Otros por pagar                  | 4.5   | 8.995.269,65         | 3.023.851,15        |
| Obligaciones Inst. Financieras   | 4.5   | 313.190,41           | 302.521,64          |
| Provisiones por pagar            | 4.6   | 0,00                 | 25.294,62           |
| Obligaciones por pagar           | 4.7   | 4.486,48             | 13.585,31           |
| Garantías por Pagar              | 4.7   | 20.466,10            | 0,00                |
| <b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>    |       | <b>10.816.346,27</b> | <b>4.897.627,71</b> |
| <b>TOTAL PASIVO</b>              |       | <b>10.816.346,27</b> | <b>4.897.627,71</b> |
| <b>PATRIMONIO</b>                |       |                      |                     |
| Capital Suscrito                 | 4.8   | 1.000,00             | 1.000,00            |
| Resultado ejercicio              | 4.9   | 0,00                 | 0,00                |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>          |       | <b>1.000,00</b>      | <b>1.000,00</b>     |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b> |       | <b>10.817.346,27</b> | <b>4.898.627,71</b> |

Las notas a los Estados Financieros se encuentran a partir de la página 6.

**INMOBILIARIA LOS COMICIOS INMOCOMICIOS CIA. LTDA.**  
**INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA 2013**

---

**INMOBILIARIA LOS COMICIOS INMOCOMICIOS CIA. LTDA.**  
**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**  
**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO**

|                         | Saldos          | Movimientos | Saldos          |
|-------------------------|-----------------|-------------|-----------------|
|                         | 31-dic-13       | 2013        | 31-dic-12       |
| CAPITAL SUSCRITO        | 1.000,00        | 0,00        | 1.000,00        |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | 0.00            | 0.00        | 0,00            |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b> | <b>1.000.00</b> | <b>0.00</b> | <b>1.000,00</b> |

Las notas a los Estados Financieros se encuentran a partir de la página 6.

**INMOBILIARIA LOS COMICIOS INMOCOMICIOS CIA. LTDA.**  
**INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA 2013**

|  |
|--|
| <b>INMOBILIARIA LOS COMICIOS INMOCOMICIOS CIA. LTDA.</b><br><b>ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS</b><br><b>ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO</b> |
|--|

| <b>ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO</b>     | <b>31-dic-13</b>     | <b>31-dic-12</b>   |
|--|----------------------|--------------------|
| <b>SALDO INICIAL ENERO</b>             | 85.242,24            | 490.943.99         |
| INGRESOS                               | 0.00                 | 0,00               |
| VARIACION CUENTAS POR COBRAR           | -3.464.268,14        | 38.589.87          |
| <b>INGRESOS OPERACIONALES</b>          | <b>-3379.325.90</b>  | <b>529.533.66</b>  |
| VARIACION DE INVENTARIOS               | -9.514.20            | 6.053.89           |
| COSTOS Y GASTOS                        |                      | 0,00               |
| <b>COSTOS OPERATIVOS</b>               | <b>-9.514.20</b>     | <b>6.053.89</b>    |
| <b>INGRESOS NETOS</b>                  | <b>-3.388.840.10</b> | <b>535.587.55</b>  |
| <b>INVERSIONES</b>                     |                      |                    |
| OBRAS PROCESO                          | -2288.162.15         | -4.158.181.06      |
| <b>FINANCIAMIENTO</b>                  |                      |                    |
| INCREMENTO ACTIVOS                     | -65.648.30           | 0.00               |
| INCREMENTO DE PASIVOS                  | 5.918.718.56         | 3.707.835.75       |
| DISTRIBUCION RESULTADOS                | 0,00                 | 0,00               |
| <b>INGRESOS Y GASTOS NO OPERATIVOS</b> | <b>3.564.908.11</b>  | <b>-450.345.31</b> |
| <b>SALDO FLUJO EFECTIVO</b>            | <b>176.068,01</b>    | <b>85.242,24</b>   |
| <b>SALDO CAJA Y BANCOS DICIEMBRE</b>   | <b>176.068,01</b>    | <b>85.242,24</b>   |

Las notas a los Estados Financieros se encuentran a partir de la página 6.

**INMOBILIARIA LOS COMICIOS INMOCOMICIOS CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**  
**ASPECTOS LEGALES Y ESTATUTARIOS**

La Compañía "INMOBILIARIA LOS COMICIOS INMOCOMICIOS CIA. LTDA.", se constituyó mediante Escritura Pública celebrada en la ciudad de Quito, el 10 de Marzo del 2011 ante el Dr. Roberto Dueñas Mera, Notario Trigésimo Séptimo del Cantón Quito e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el 15 de Julio del mismo año con Resolución 2370, tomo 142, y con Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.IJ.DJC.Q.11.002288 de la Superintendencia de Compañías del 26 de mayo del 2011, con la denominación de **INMOBILIARIA LOS COMICIOS INMOCOMICIOS CIA. LTDA.**

El plazo de duración de la presente compañía será de 5 años, por lo tanto vencerá el 15 de julio del 2016.

La Empresa INMOCOMICIOS CIA. LTDA tendrá como objeto social "La Compañía se dedicará al desarrollo de un Proyecto Inmobiliario en los inmuebles que se aportarán como Capital. En el desarrollo del objeto podrá ejecutar todos los actos o contratos que tengan relación directa o indirecta con sus objetivos incluido la venta de inmuebles."

La Compañía se constituye con un Capital de mil dólares (\$1.000,00) dividido en mil participaciones iguales acumulativas e indivisibles de un dólar cada una.

La compañía está gobernada por la Junta General de Socios, y administrada por su Gerente General y Presidente quienes tendrán las facultades, derechos y obligaciones establecidas en la ley y el estatuto social.

**1.1 ESTRUCTURA ORGÁNICA DE LA EMPRESA**

La estructura orgánica de la empresa **INMOBILIARIA LOS COMICIOS INMOCOMICIOS CIA. LTDA.**, al momento de nuestra gestión se encuentra integrada de la siguiente manera:

**PRESIDENTE:**

Edwin Guillermo Samaniego Granja

**GERENTE**

Gregory Richard Harris

Los nombramientos se encuentran vigentes y para un periodo de cuatro años, con fecha 18 de julio del 2011 e inscritos en el Registro Mercantil el 22 de julio del 2011.



**1.2 NÓMINA DE LOS SOCIOS**

| <b>NOMBRE DEL SOCIO</b>                | <b>PARTICIPACIONES</b> | <b>%</b>      |
|--|------------------------|---------------|
| TELEGLOBAL S.A.                        | 583                    | 58.30         |
| EDWIN SAMANIEGO ARQUITECTOS CIA. LTDA. | 338                    | 33.80         |
| ALMEIDA MONTERO FRANCISCO RAMIRO       | 79                     | 7.90          |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>4.000</b>           | <b>100.00</b> |

**2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**CONTROL INTERNO ADMINISTRATIVO**

En el desarrollo de nuestro trabajo, se procedió a analizar detalladamente los controles internos que la Compañía ha adoptado, para garantizar la confiabilidad de los registros contables y su veracidad. De conformidad con el examen practicado, se concluye que el control interno de la Empresa es razonable y por lo tanto proporciona validez y seguridad a las operaciones de la Empresa.

Dichas operaciones se realizaron cumpliendo disposiciones legales vigentes en el país, además los recursos puestos a disposición de la Administración de la Empresa han sido destinados al cumplimiento del objetivo social y a su mantenimiento.

**PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**2.1 BASES DE PRESENTACIÓN**

Los estados financieros de Empresa **INMOCOMICIOS CIA. LTDA.**, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 31 de diciembre del 2013, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2013 y sus respectivas notas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar de los Estados Unidos de América).

**2.2 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocidos en los estados financieros comprenden el efectivo en fondo rotativo y los saldos en instituciones financieras en las cuentas del Banco del Promerica.

### **2.3 INVENTARIOS Y MERCADERÍAS EN TRÁNSITO**

Los inventarios corresponden a materiales en bodega del Proyecto, mismos que se encuentran valorados al costo promedio, los cuales no exceden al valor neto de realización (VNR). Este importe representa el precio de venta estimado menos todos los costos terminación y los costos necesarios para su venta.

Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición que implica los costos de importación capitalizables hasta la fecha de presentación del estado de situación financiera.

Los inventarios no incluyen una provisión para reconocer pérdidas por desperdicio.

### **2.4 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

**Reconocimiento:** Se reconocerá como propiedad, planta y equipo a aquellos activos que se encuentran para su uso en la administración, comercialización y distribución de las actividades económicas que realiza la empresa, y su vida útil sea superior a un año.

En cuanto a la política monetaria, la compañía evaluará un monto razonable para los activos que adquiera en el futuro sea en grupo o en conjunto observando su importancia relativa y expectativa de uso.

**Medición en el momento del reconocimiento:** Las partidas de propiedad, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo en el momento de su adquisición.

El costo de la propiedad, planta y equipo comprenderán los desembolsos realizados por concepto de la adquisición, deduciendo cualquier tipo de descuento, e incluirá todos los costos necesarios para dejar al activo en las condiciones necesarias para ser utilizados.

En caso de que se construya una propiedad, planta y equipo, se deberá considerar los costos de mano de obra, materiales, honorarios a técnicos y todos los costos directamente relacionados a la construcción del bien.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados, así como los costos que representen las obligaciones por desmantelamiento y reparación.

**Medición posterior al reconocimiento:** Posterior al reconocimiento inicial, los componentes de la propiedad, planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

**INMOBILIARIA LOS COMICIOS INMOCOMICIOS CIA. LTDA.**  
**INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA 2013**

---

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cuando un elemento significativo de la propiedad, planta y equipo requiere ser reemplazado, éste es dado de baja reconociendo su efecto en resultados y se reconoce como activo el nuevo componente de propiedad, planta y equipo.

**Método de depreciación y vidas útiles:** El costo de propiedades, planta y equipo se depreciará aplicando el método de línea recta. En forma general, la vida útil y el método de depreciación para un bien no son definitivos, debiéndose los tomar únicamente como guía de un promedio normal y razonable de la utilización de los bienes, por lo tanto son revisados al cierre de cada ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva, reconociendo cualquier cambio en su importe como una estimación contable.

Las tasas de depreciación están basadas en la vida útil estimada de cada clase de propiedad, maquinaria, equipo, mobiliario y vehículos, que son:

| <u>Grupo de activos</u>               | <u>Vida útil</u><br><u>(en años)</u> |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Vehículos                             | 5                                    |
| Muebles, enseres y equipos de oficina | 10                                   |
| Equipos de computación                | 3                                    |
| Herramientas                          | 10                                   |

**Baja de propiedad, planta y equipo:** La propiedad, planta y equipo puede darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, hurto o caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del período. Las ganancias no se clasificarán como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de propiedad, planta y equipo.

**Deterioro:** Al final de cada período, la empresa evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicio de deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

## 2.5 IMPUESTOS

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

**Impuesto corriente:** El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad imponible registrada durante el año. La utilidad imponible difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

**Tarifa impuesto a la renta año 2012 y sucesivos:** De conformidad con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones promulgado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 del 29 de diciembre del 2010, incluye entre otros aspectos tributarios, el siguiente:

- ✓ La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

## **2.6 PROVISIONES**

Las provisiones son reconocidas cuando la empresa tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación.

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación.

## **2.7 BENEFICIOS A EMPLEADOS**

**Participación a trabajadores:** La compañía reconocerá un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año.

El importe de este beneficio se calcula directamente de la utilidad contable antes de impuestos en apego a la normativa del Código de Trabajo y disposiciones complementarias. El porcentaje para el cálculo equivale al 15% de la utilidad contable.

## **2.8 INGRESOS**

Los ingresos se calcularán al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, considerando el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

## **2.9 COSTOS Y GASTOS**

Los costos y gastos se registrarán sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento respetando la esencia sobre la forma y se clasifican por su función.



## **2.10 ACTIVOS FINANCIEROS**

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en la categoría cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

### **2.10.1 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocerán por el importe de la factura, registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente, de acuerdo a las políticas de la empresa INMOCOMICIOS CIA. LTDA. se considera como plazo de crédito promedio para las ventas realizadas, un plazo de 90 días.

Las otras cuentas por cobrar corresponden a Garantías y cuentas por cobrar empleados.

La provisión para cuentas incobrables se establece si existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de la venta, la Gerencia de la Compañía evalúa periódicamente la suficiencia de dicha provisión a través del análisis de la antigüedad de las cuentas por cobrar, dicha provisión se registra con cargo a resultados del ejercicio.

En opinión de la Gerencia, este procedimiento permite estimar una razonable provisión para cuentas por cobrar.

**Baja de un activo financiero:** La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y

beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continua reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

## **2.11 PASIVOS FINANCIEROS**

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

### **2.11.1 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Se registrarán a valor razonable al momento de su reconocimiento inicial, no se miden al costo amortizado debido a que el período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 180 días.

**Préstamos:** Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos.

**Baja de un pasivo financiero:** Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

## **2.12 MODIFICACIONES E INCORPORACIÓN DE NUEVAS NORMAS FINANCIERAS**

La Gerencia estima que la aplicación de la normativa NIIF comenzará a partir de su fecha de vigencia y no generará un impacto significativo en los estados financieros.

No hay NIIF o interpretaciones CINIIF y NIC que sean efectivas por primera vez para el ejercicio financiero que comienza el 01 de enero 2013 que se espere tengan un efecto significativo para la compañía.

Los períodos contables coinciden con el año fiscal. La presentación de los estados financieros cumple con los requisitos de las disposiciones contenidas en el Servicio de Rentas Internas y de la Superintendencia de Compañías.

Los registros contables se encuentran computarizados, se utiliza el sistema MQR.

Se ha procedido a realizar las provisiones normales de aquellos gastos como sueldos, sobresueldos y otros costos, que habiéndose generado en el período contable terminado, deberán ser pagados en el período inmediato posterior.

### **3. JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS**

La preparación de los estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad como son a los importes de ingresos, gastos, activos, pasivos, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

**Deterioro de propiedad, planta y equipo:** La Compañía contará con activos que componen la propiedad, planta y equipo a la fecha de los estados financieros. Sobre una base anual, y cuando se detecte la existencia de algún indicio de deterioro, la Compañía efectuará las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos.

En el año 2013 la empresa ha adquirido un terreno y no se estima ningún valor residual, debido a que se considera un activo de Propiedad, Planta y Equipo no depreciable.

**4. OTRAS PRÁCTICAS CONTABLES**

Algunas de las prácticas contables utilizadas se evidencian en el análisis pormenorizado de cada uno de los rubros que realizamos a continuación:

**ACTIVOS**

**4.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El efectivo y sus equivalentes, es como sigue:

|                  | 31-dic-13         | 31-dic-12        |
|------------------|-------------------|------------------|
| Caja General (a) | 0,00              | 50.000,00        |
| Caja Chica (b)   | 800,00            | 800,00           |
| Bancos (c)       | 175.268,01        | 34.442,24        |
| <b>TOTAL</b>     | <b>176.068,01</b> | <b>85.242,24</b> |

- (a) Corresponde al saldo de Caja General
- (b) Constituye el efectivo mantenido en la empresa para gastos menores.
- (c) Corresponde a saldos conciliados de los Bancos de Propiedad de la empresa.

**4.2 CUENTA POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, es como sigue:

|                                     | 31-dic-13           | 31-dic-12       |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| Cuentas por Cobrara Comerciales (a) | 3.259.476,52        | 0,00            |
| Otras cuentas por cobrar (b)        | 209.995,00          | 5.076,80        |
| Retenciones en la Fuente (c)        | 236,15              | 62,73           |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>3.469.707,67</b> | <b>5.139,53</b> |

- (a) Corresponde a las cuentas por cobrar a clientes.
- (b) Las otras cuentas por cobrar corresponden a préstamos de terceros con un vencimiento de 180 días.
- (c) Corresponde a retenciones realizadas por intereses.

**INMOBILIARIA LOS COMICIOS INMOCOMICIOS CIA. LTDA.**  
**INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA 2013**

**4.3 INVENTARIOS Y MERCADERÍAS EN TRÁNSITO**

Los inventarios y mercaderías en tránsito, es como sigue:

|                           | <b>31-dic-13</b> | <b>31-dic-12</b> |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Inventario de Mercaderías | 88.560,62        | 72.461,47        |
| Importaciones en tránsito |                  | 6.584,95         |
| <b>TOTAL</b>              | <b>88.560,62</b> | <b>79.046,42</b> |

Estos valores pertenecen al Inventario Extracontable de materiales en bodega del Proyecto Inmobiliario al 31 de diciembre de 2013 y las mercaderías en tránsito.

**4.4 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Loa activos que constituyen la Propiedad, Planta y Equipo son los siguientes:

|                             | <b>31-dic-13</b>    | <b>31-dic-12</b>    |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| Terreno                     | 1.335.140,00        | 0,00                |
| Obras en Proceso            | 5.682.221,67        | 4.729.199,52        |
| Otros activos no corrientes | 65.648,30           | 0,00                |
| <b>TOTAL</b>                | <b>7.083.009,97</b> | <b>4.729.199,52</b> |

**PASIVO**

**4.5 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Las cuentas acreedoras comerciales y otras cuentas por pagar se conforman de la siguiente manera:

|                                    | <b>31-dic-13</b>     | <b>31-dic-12</b>    |
|------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Proveedores Locales (a)            | 3.312,65             | 27.894,01           |
| Cuentas por pagar socios (b)       | 1.479.620,98         | 1.504.480,98        |
| Otros por pagar (c)                | 8.995.269,65         | 3.023.851,15        |
| Obligaciones Inst. Financieras (d) | 313.190,41           | 302.521,64          |
| Provisiones por Pagar              | 0,00                 | 25.294,62           |
| Garantías por pagar                | 20.466,10            | 0,00                |
| Cuentas por pagar SRI.             | 4.486,48             | 13.585,31           |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>10.816.346,27</b> | <b>4.897.627,71</b> |



- (a) Se refieren a los pagos que la empresa debe realizar a proveedores de bienes y servicios en el corto plazo.
- (b) Las cuentas por pagar a socios corresponden a la adquisición del Terreno donde se construyen los inmuebles para la venta.
- (c) Corresponden a préstamos de terceros.
- (d) Corresponden a un préstamo del Banco Promerica pactado a una tasa del 9.7612%

#### **4.8 PATRIMONIO**

**Capital Social:** El capital social autorizado consiste de 1.000 participaciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

**Reserva Legal:** La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

|                | <b>31-dic-13</b> | <b>31-dic-12</b> |
|----------------|------------------|------------------|
| Capital social | 1.000,00         | 1.000,00         |

Estos rubros representan las cuentas de propiedad de los socios de la Empresa "INMOBILIARIA LOS COMICIOS INMOCOMICIOS CIA. LTDA."

#### **4.9 RESULTADOS DEL EJERCICIO**

El presente ejercicio no presenta ningún resultado.

#### **4.10 EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (19 de marzo 2014), no se produjeron eventos que en opinión de la Gerencia, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

