

**INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**

---

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE  
LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

### **A la Junta General de Accionistas y Directorio de INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**

#### **Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

#### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que estén libres de representaciones erróneas significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

#### **Responsabilidad del Auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en la auditoría realizada, la cual fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros están libres de representaciones erróneas o inexactas de carácter significativo.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor considera los controles internos de la Compañía relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

### Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**, al 31 de diciembre de 2012, el resultado integral de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

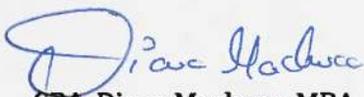
### Énfasis

5. Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, la Superintendencia de Compañías estableció un cronograma para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF; en base a este cronograma **INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.** adoptó las NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

### Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

6. De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2012, será presentado por separado conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI que serán elaborados y conciliados por el contribuyente.

Cuenca, 30 de agosto de 2013

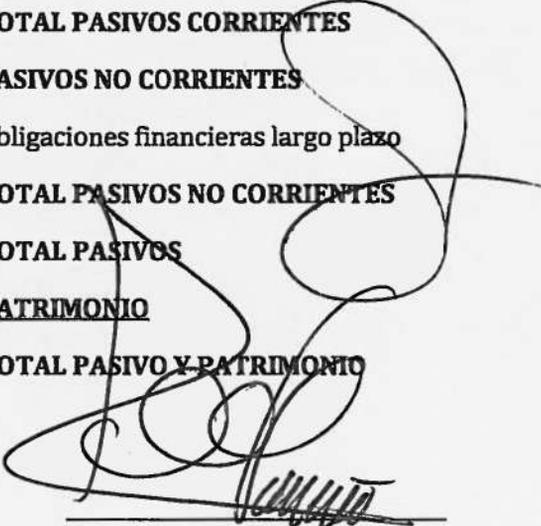


CPA. Diana Machuca, MBA  
RNAE - No. 757  
Registro CPA. No. 34.070

**INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**

**BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

	<b>NOTAS</b>	<b>AÑO 2012</b>
<b><u>ACTIVOS</u></b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	369.585,41
Inventarios	4	833.349,32
Impuestos y pagos anticipados	5	2.874.893,53
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>4.077.828,26</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>4.077.828,26</b>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		
Cuentas y documentos por pagar	6	16.966,75
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>16.966,75</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>		
Obligaciones financieras largo plazo	7	4.058.666,67
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>4.058.666,67</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>4.075.633,42</b>
<b>PATRIMONIO</b>	8	<b>2.194,84</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>4.077.828,26</b>

  
Econ. Jorge Eljuri Antón  
Gerente General

  
CPA. Graciela Segarra  
Contadora General

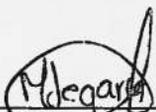
Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA LAS MONIAS INMONIAS S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

	<u>NOTAS</u>	<u>AÑO 2012</u>
<b>INGRESOS OPERATIVOS:</b>		
Ventas de bienes y servicios	9	-
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<u>-</u>
<b>GASTOS OPERATIVOS</b>		
Administrativos	10	2.777,16
Financieros	10	28,00
<b>RESULTADO INTEGRAL</b>		<u>2.805,16</u>
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>		<u><u>2.805,16</u></u>

  
Econ. Jorge Eguri Antón  
Gerente General

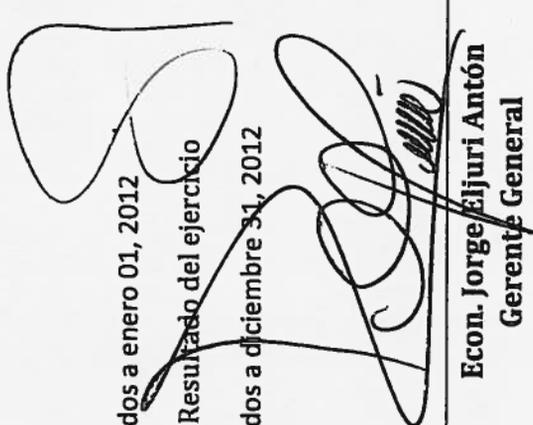
  
CPA. Graciela Segarra  
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA LAS MONIAS INMONIAS S.A.**

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

	Capital social	Resultados acumulados	Resultados periodo	Patrimonio total
Saldos a enero 01, 2012	5.000,00	-	-	5.000,00
Resultado del ejercicio			(2.805,16)	(2.805,16)
Saldos a diciembre 31, 2012	<b>5.000,00</b>	-	<b>(2.805,16)</b>	<b>2.194,84</b>

  
Econ. Jorge Eijuri Antón  
Gerente General

  
CPA. Graciela Segarra  
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**

**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO  
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL EFECTIVO  
NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

**2012**

**Resultado del Ejercicio** (2.805,16)

**Partidas que no representan movimiento de efectivo**

Depreciación -

Subtotal -

**Cambios en activos y pasivos operativos**

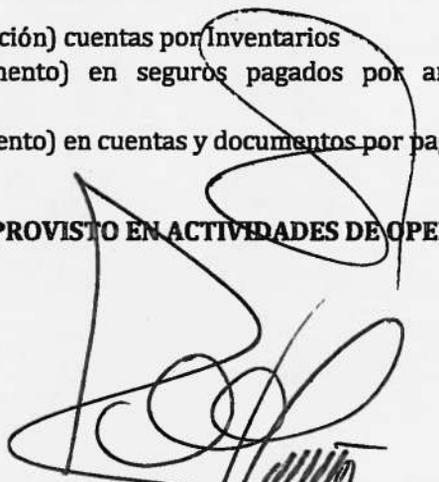
Aumento (disminución) cuentas por Inventarios (833.349,32)

Disminución (aumento) en seguros pagados por anticipado y activos  
corrientes (2.874.893,53)

Disminución (aumento) en cuentas y documentos por pagar 21.966,75

Subtotal (3.686.276,10)

**EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN** (3.689.081,26)



Econ. Jorge Eljuri Anton  
Gerente General



CPA. Graciela Segarra  
Contadora General

**INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONIAS S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

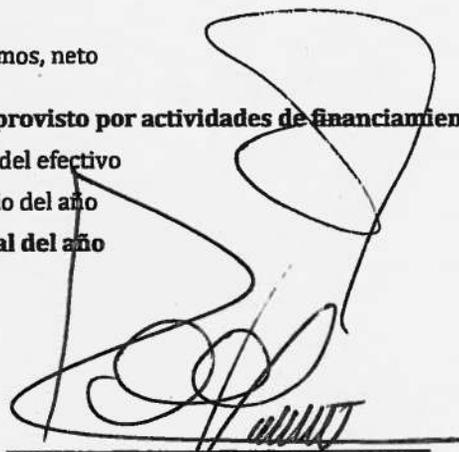
**2012**

**FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Efectivo recibido de clientes y otros	-
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>(3.689.081,26)</u>
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b><u>(3.689.081,26)</u></b>

**FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Pago de préstamos, neto	4.058.666,67
<b>Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento</b>	<b><u>4.058.666,67</u></b>
Variación neta del efectivo	369.585,41
Efectivo al inicio del año	<u>-</u>
<b>Efectivo al final del año</b>	<b><u>369.585,41</u></b>



\_\_\_\_\_  
Econ Jorge Eljuri Antón  
Gerente General



\_\_\_\_\_  
CPA. Graciela Segarra  
Contadora General

## **INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

---

#### **1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO SOCIAL**

**INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.-** La Compañía fue constituida el 11 de mayo del 2012 e inscrita en el Registro Mercantil de Cuenca el 21 de mayo de 2012 bajo el No. 3.968 del Registrador Mercantil, su actividad principal La compra, venta, construcción, planificación, parcelación, comercialización, por todos los medios lícitos de bienes inmuebles; pero puede también ejecutar válidamente cualquier otra clase de negocios civiles o mercantiles lícitos relacionados con su objeto, efectuar inversiones o formar parte de otras compañías. Podrá así mismo, adquirir todo tipo de bienes muebles o inmuebles encaminados a cumplir en mejor forma su objeto social. Podrá también abrir sucursales, agencias o representaciones en cualquier lugar de la república.

La Compañía está regulada bajo el control de la Superintendencia de Compañías y Servicio de Rentas Internas.

#### **2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

**Declaración de cumplimiento.-** Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2012, fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

**Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera.-** Conforme lo establece la NIIF 1 "Adopción por primera vez de la Normas Internacionales de Información Financiera", la Compañía adoptó las NIIF y las aplica a partir del 1 de enero de 2012, el proceso de adopción prevé los siguientes procedimientos: a) incluir activos y pasivos reconocidos con NIIF; b) excluir activos y pasivos no reconocidos con NIIF, c) reclasificar activos y pasivos según NIIF, y d) valorar activos y pasivos de acuerdo con NIIF. Los ajustes indicados en a) y b) fueron registrados en la cuenta patrimonial "resultados acumulados NIIF", y los ajustes indicados en d) fueron registrados en la cuenta patrimonial "superávit por valuación".

**Flujo de efectivo.-** Los flujos por "actividades de operación" incluyen todas aquellas transacciones de efectivo relacionadas con el giro del negocio así como también aquellos inversiones cuyo vencimiento no supera los 90 días.

**Inventarios.-** Están valorados por el método promedio y el costo no excede el valor neto de realización VNR.

**Propiedades, planta y equipos.-** Están registradas al costo revaluado; los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras que prolongan su vida se capitalizan. El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos.

**INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

---

**2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)**

Los porcentajes de depreciación anual de propiedades, planta y equipos son las siguientes:

Edificios	5%
Muebles y equipos de oficina	10%
Maquinarias	10%
Equipos de computación	33%
Vehículos	20%

**Provisión para jubilación patronal, desahucio y bonificación por despido intempestivo.**- El Código de Trabajo establece la obligatoriedad de los empleadores de conceder jubilación patronal a aquellos trabajadores que hayan cumplido 25 años de servicio en la misma empresa, y por desahucio el 25% del último sueldo por cada año de servicio.

**Reserva legal.**- La Ley de Compañías establece que un valor no menor del 5% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas o para aumento de capital.

**Impuesto a la renta.**- La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 23% para sociedades, la cual disminuye diez puntos porcentuales sobre la utilidad reinvertida y capitalizada hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

**Cambios en el poder adquisitivo de la moneda.**- El poder adquisitivo de la moneda según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Años</u>	<u>% de inflación</u>
2008	8,83
2009	4,31
2010	3,33
2011	5,41
2012	4,16

**INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

---

**3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2012, el saldo está compuesto como sigue:

	<u>AÑO 2012</u>
Bancos nacionales (a)	369,585.41
<b>Total</b>	<u><u>369,585.41</u></u>

(a) Inicialmente la compañía mantuvo sus transacciones en instituciones financieras principalmente mantenidos en Banco del Austro.

**4. INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre de 2012, están compuestas como sigue:

	<u>AÑO 2012</u>
Obras en construcción	833,349.32
<b>Total</b>	<u><u>833,349.32</u></u>

---

**INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

**5. IMPUESTOS Y PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre de 2012, están compuestos como sigue:

	<u>AÑO 2012</u>
Anticipo proveedores	2,796,649.73
IVA en Compras	36,926.07
Credito tributario IVA	41,317.73
<b>Total</b>	<u><b>2,874,893.53</b></u>

**6. PASIVOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2012, incluye:

	<u>AÑO 2012</u>
Cuentas por pagar	2,750.01
Otras cuentas por pagar	22.35
Administración tributaria	14,194.39
<b>Total</b>	<u><b>16,966.75</b></u>

**7. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2012, comprenden las obligaciones de la Compañía con vencimientos superiores a un año, incluye:

	<u>AÑO 2012</u>
Préstamos del exterior	3,875,000.00
Interes por pagar del exterior	183,666.67
<b>Total</b>	<u><b>4,058,666.67</b></u>

Corresponde a préstamos del exterior al 31 de Diciembre del 2012.

**INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

---

**8. PATRIMONIO**

Al 31 de diciembre de 2012, incluye:

	<u>AÑO 2012</u>
Capital (a)	5,000.00
Resultado neto del período	(2,805.16)
	<hr/> <u>2,194.84</u> <hr/>

**9. INGRESOS OPERATIVOS**

Durante el año 2012 no surgieron ventas por cuanto la compañía se constituyó en el transcurso del año 2012.

**9. GASTOS DE OPERACIÓN Y FINANCIEROS**

Los gastos de administración durante los años 2012, fueron causados como sigue:

	<u>AÑO 2012</u>
Gastos de administración	2,777.16
Gastos financieros	28.00
	<hr/> <u>2,805.16</u> <hr/>

**10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Los principales saldos y transacciones con partes relacionadas están indicados en las notas a los estados financieros.

**11. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**

En cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. 02.Q.IC1.008 publicada en el Suplemento del R.O. No. 565 del 26 de abril de 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el período auditado hemos dado cumplimiento a las principales recomendaciones efectuadas por auditoría

**INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

---

externa para superar las observaciones de control interno detectadas.

Eventos posteriores.- La Administración de la Compañía considera que entre el 31 de diciembre de 2012 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 30 de agosto de 2013 (fecha de culminación de la auditoría) no existen hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 o que requieran ajustes o revelación.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada Resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.

