

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

---

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

**POR LOS AÑOS QUE TERMINARON  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 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 2013 y 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 2013 y 2012, el resultado integral de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujo de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, 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 2013.

### **Informe sobre otros requisitos legales y reguladores**

6. De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2013, será presentado por separado conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI que serán elaborados y conciliados por el contribuyente.

Cuenca, 24 de Marzo de 2014



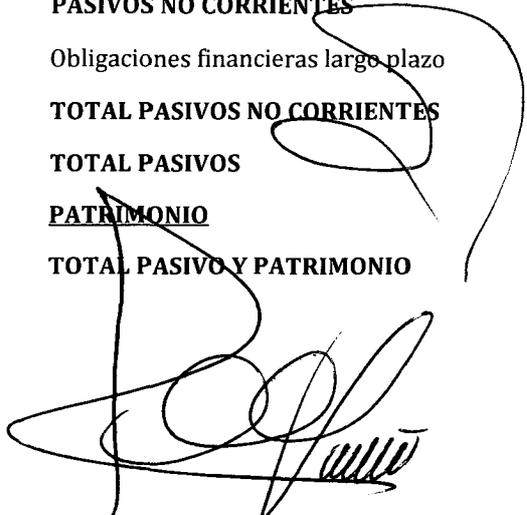
CPA. Diana Machuca, MBA.

**RNAE – No. 757**

**Registro CPA. No. 34.070**

**INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S. A.****ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

	<u>NOTAS</u>	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y sus equivalentes	3	457.944	369.585
Inventarios	4	4.403.130	833.349
Impuestos y pagos anticipados	5	962.696	2.874.894
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>5.823.770</b>	<b>4.077.828</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedad, planta y equipo	6	260	-
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>5.824.030</b>	<b>4.077.828</b>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas y documentos por pagar	7	24.811	16.967
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>24.811</b>	<b>16.967</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Obligaciones financieras largo plazo	8	5.808.665	4.058.667
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>5.808.665</b>	<b>4.058.667</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>5.833.475</b>	<b>4.075.633</b>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>	9	<b>(9.445)</b>	<b>2.195</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>5.824.030</b>	<b>4.077.828</b>



Econ. Jorge Eljuri Antón  
Gerente General

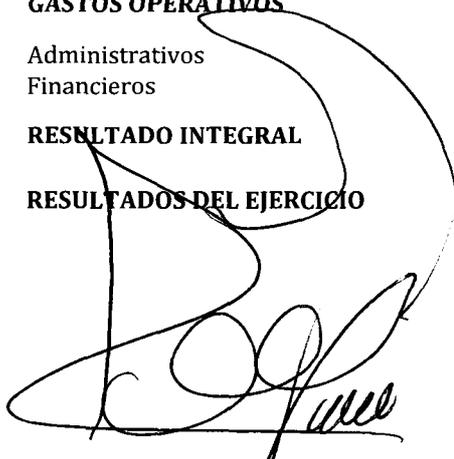


CPA. Graciela Segarra O.  
Contadora General

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

**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

	<u>NOTAS</u>	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
<b>INGRESOS:</b>			
Otros ingresos	10	12	-
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<u>12</u>	<u>-</u>
<b>GASTOS OPERATIVOS</b>			
Administrativos	11	(11.628)	(2.777)
Financieros	11	(24)	(28)
<b>RESULTADO INTEGRAL</b>		<b>(11.652)</b>	<b>(2.805)</b>
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>		<b><u>(11.640)</u></b>	<b><u>(2.805)</u></b>



Econ. Jorge Eljuri Antón  
Gerente General

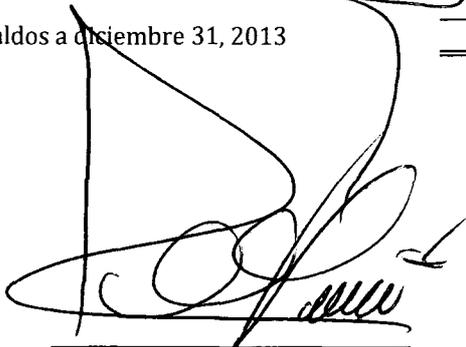


CPA. Graciela Segarra O.  
Contadora General

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

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

	<u>Capital social</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultados período</u>	<u>Patrimonio total</u>
Saldos a enero 01, 2012	5.000	-	-	5.000
Resultado integral consolidado			(2.805)	(2.805)
Saldos a diciembre 31, 2012	<u>5.000</u>	<u>-</u>	<u>(2.805)</u>	<u>2.195</u>
Resultado integral consolidado			(11.640)	(11.640)
Transferencia de resultados		(2.805)	2.805	-
Saldos a diciembre 31, 2013	<u>5.000</u>	<u>(2.805)</u>	<u>(11.640)</u>	<u>(9.445)</u>



Econ. Jorge Eljuri Antón  
Gerente General

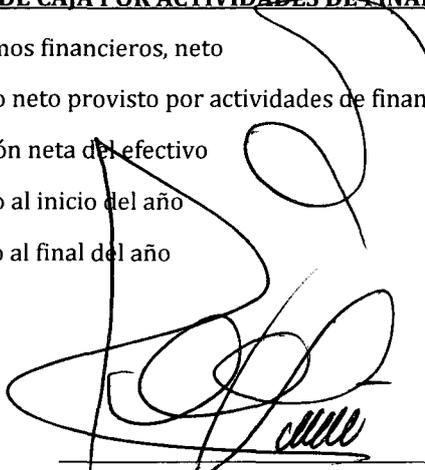


CPA. Graciela Segarra O.  
Contadora General

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

**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 y 2012**

	<b><u>AÑO 2013</u></b>	<b><u>AÑO 2012</u></b>
<b><u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u></b>		
Efectivo recibido de clientes y otros	-	-
Efectivo pagado a proveedores y otros	(1.661.639)	(3.689.081)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>(1.661.639)</u>	<u>(3.689.081)</u>
<b><u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u></b>		
Préstamos financieros, neto	1.749.998	4.058.667
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>1.749.998</u>	<u>4.058.667</u>
Variación neta del efectivo	<u>88.359</u>	<u>369.585</u>
Efectivo al inicio del año	369.585	-
Efectivo al final del año	<b><u>457.944</u></b>	<b><u>369.585</u></b>

  
Econ. Jorge Eljuri Antón  
Gerente General

  
CPA. Graciela Segarra O.  
Contadora General

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

**CONCILIACIÓN ENTRE RESULTADOS Y FLUJOS DE OPERACIÓN  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 y 2012**

	<b><u>AÑO 2013</u></b>	<b><u>AÑO 2012</u></b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	(11.640)	(2.805)
<b>Partidas que no representan movimiento de efectivo</b>		
Depreciación	55	-
Subtotal	<u>55</u>	<u>-</u>
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>		
Disminución cuentas por cobrar	-	(833.349)
Disminución pagos por anticipado y activos corrientes	(1.657.899)	(2.874.894)
Aumento en cuentas y documentos por pagar	7.844	21.967
Subtotal	<u>(1.650.055)</u>	<u>(3.686.276)</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b><u>(1.661.639)</u></b>	<b><u>(3.689.081)</u></b>



Econ. Jorge Eijuri Antón  
Gerente General



CPA. Graciela Segarra O.  
Contadora General

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

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

---

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

**INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.-** La Compañía fue constituida el 11 de mayo de 2012 e inscrita en el Registro Mercantil de Cuenca el 21 de mayo de 2012 bajo el No. 3968 del Registrador Mercantil, su actividad principal consiste en 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 2013 y 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 2013, 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 LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 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 10% 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 22% 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>
2009	4,31
2010	3,33
2011	5,41
2012	4,16
2013	2,70

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

**3. EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los saldos están compuestos como sigue:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Bancos nacionales (a)	457.943,96	369.585,41
<b>Total</b>	<b><u>457.943,96</u></b>	<b><u>369.585,41</u></b>

(a) Constituyen fondos en cuentas corrientes mantenidos en Banco del Austro.

**4. INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, están compuestas como sigue:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Obras en construcción Urbanización Las Monjas	4.403.130,44	833.349,32
<b>Total</b>	<b><u>4.403.130,44</u></b>	<b><u>833.349,32</u></b>

**5. IMPUESTOS Y PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, están compuestos como sigue:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Anticipo a proveedores (a)	913.901,32	2.796.649,73
Crédito tributario IVA	48.794,69	41.317,73
IVA en compras	-	36.926,07
<b>Total</b>	<b><u>962.696,01</u></b>	<b><u>2.874.893,53</u></b>

(a) Anticipos entregados a: Ing. Diego Cordero \$ 558.481,89 y Medina Lazo Cia. Ltda. \$355.419,43

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

**6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, incluye:

	<b>SALDO INICIAL 01 ENERO 2013</b>	<b>COMPRAS Y/O ADICIONES</b>	<b>AJUSTES</b>	<b>SALDO FINAL 31 DIC 2013</b>
Software	-	315,00		<b>315,00</b>
<b>Sub-Total</b>	<b>-</b>	<b>315,00</b>	<b>-</b>	<b>315,00</b>
<b>DEPRECIACIÓN :</b>				
Software			(55,16)	<b>(55,16)</b>
<b>Sub-Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(55,16)</b>	<b>(55,16)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>315,00</b>	<b>(55,16)</b>	<b>259,84</b>

**7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, registra lo siguiente:

	<b><u>AÑO 2013</u></b>	<b><u>AÑO 2012</u></b>
Con la administración tributaria	18.686,51	14.194,39
Proveedores (a)	2.758,13	2.750,01
Otras cuentas por pagar (b)	3.366,17	22,35
<b>Total</b>	<b><u>24.810,81</u></b>	<b><u>16.966,75</u></b>

(a) Incluye principalmente la cuenta por pagar a Jaime Ríos Torres \$ 2.750,00

(b) Incluye principalmente el valor por contribuciones por pagar a la Super de Compañías \$ 3.343,82

**8. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, comprenden las obligaciones de la Compañía con vencimientos superiores a un año, incluye:

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Préstamos del exterior (a)	5.123.000,00	3.875.000,00
Intereses por pagar del exterior (b)	685.664,67	183.666,67
<b>Total</b>	<b><u>5.808.664,67</u></b>	<b><u>4.058.666,67</u></b>

(a) Incluye los siguientes préstamos:

- Beesroy Investment LLC, N°0312086 \$ 3.300.000,00
- Beesroy Investment LLC, N°0312133 \$ 575.000,00
- Royal Blue Bristol SA, N° 0313094 \$ 598.000,00
- Royal Blue Bristol SA, N° 0313128 \$ 650.000,00

(b) Registra los intereses por pagar a:

- Beesroy Investment LLC, préstamo N°0312086 \$ 572.000,00
- Beesroy Investment LLC, préstamo N°0312133 \$ 76.666,67
- Royal Blue Bristol SA, préstamo N° 0313094 \$ 25.514,67
- Royal Blue Bristol SA, préstamo N° 0313128 \$ 11.483,33

**9. PATRIMONIO**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, incluye:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Capital	5.000,00	5.000,00
Resultados acumulados	(2.805,16)	-
Resultado neto del período	(11.640,07)	(2.805,16)
<b>Total</b>	<b><u>(9.445,23)</u></b>	<b><u>2.194,84</u></b>

**10. INGRESOS**

Durante el año 2013 y 2012 la compañía no registra ventas, únicamente registra en el año 2013 por concepto de Otros Ingresos – Intereses ganados \$ 11,71

**11. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS**

Los gastos de administración y financieros durante los años 2013 y 2012, fueron causados como sigue:

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Gastos de administración		
Impuestos, contribuciones y otros	9.452,31	22,35
Honorarios, comisiones y dietas	1.520,04	341,06
Multas e intereses varios	491,56	376,20
Otros gastos	86,96	1.991,55
Depreciaciones ppye	55,16	-
Materiales y suministros	21,85	46,00
Gastos financieros		
Comisiones e intereses bancarios	23,90	28,00
	<u><u>11.651,78</u></u>	<u><u>2.805,16</u></u>

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

El Decreto ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento de R.O. 494 del 31 de diciembre del 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con compañías relacionadas.

**13. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

En cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. 02.Q.ICI.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 han dado cumplimiento a las principales recomendaciones efectuadas por auditoría externa para superar las observaciones de control interno detectadas.

Eventos posteriores.- La Administración de la Compañía considera que entre el 31 de diciembre de 2013 y 2012 (fechas de cierre de los estados financieros) y el 24 de marzo de 2014 (fecha de culminación de la auditoría) no existen hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y 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.