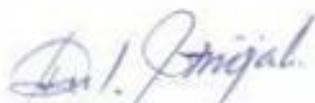


INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A LA JUNTA DE SOCIOS DE INMOBILIARIA LOS CONDES S. A. INMOCONDES

1. Hemos auditado el Balance de situación financiera de **INMOBILIARIA LOS CONDES S. A.**, al 31 de diciembre del 2013 y el correspondiente estado de resultados y evolución del patrimonio relativos al periodo terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base al proceso de nuestra auditoría.
2. Nuestro examen se realizó de acuerdo a las normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (N.I.A.A) generalmente aceptadas, estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría de tal manera que se pueda obtener una seguridad razonable de que los estados financieros estén libres de errores importantes de revelación.
3. La Empresa ha presentado las declaraciones del Impuesto a la Renta., 12% del Impuesto al Valor Agregado y la Retención en la Fuente, con lo cual ha cumplido con las obligaciones tributarias.
4. Los resultados de la actividad de la Compañía presenta razonablemente su rentabilidad en el periodo, y la intervención tributaria se ha realizado hasta el año de 1996.
5. En nuestra opinión los mencionados estados financieros presentan razonable la situación financiera de **INMOBILIARIA LOS CONDES S. A.**, al 31 de diciembre del 2013 como también el estado de resultados de sus operaciones y flujo de efectivo por el periodo mencionado, obtenido de conformidad con principios de contabilidad de aceptación general, aplicados sobre una base consistente con el periodo anterior.

Cuenca, Mayo 9 del 2014.



Alfonso Zuñiga Ávila
Registro de Contador Público 2.171
Registro de Auditor Externo 085

INMOBILIARIA LOS CONDES S. A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
A DICIEMBRE 31 DE 2013

ACTIVO	NOTAS	2013	2012
DISPONIBLE			
Caja	1	119.739,23	60.556,37
		<u>119.739,23</u>	<u>60.556,37</u>
EXIGIBLE			
Cientes	2	4.836,08	19.295,37
Provisión para cuentas incobrables		-69,03	-69,03
		<u>4.767,05</u>	<u>19.226,34</u>
REALIZABLE			
		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
PAGOS ANTICIPADOS			
Impuestos anticipados	3	6.901,76	
Impuestos retenidos por el cliente	4	4.561,92	3.872,54
12% I.V.A. en compras	5	18,00	18,00
		<u>11.571,68</u>	<u>3.890,54</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		136.077,96	83.673,25
ACTIVO FIJO			
Edificios e instalaciones	6	1.727.963,00	1.727.963,00
		<u>1.727.963,00</u>	<u>1.727.963,00</u>
Depreciaciones		-172.796,80	-86.398,65
		<u>1.555.166,20</u>	<u>1.641.564,35</u>
TOTAL DEL ACTIVO		1.691.244,16	1.725.237,60

INMOBILIARIA LOS CONDES S. A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
A DICIEMBRE 31 DE 2013

PASIVO	NOTAS	2013	2012
EXIGIBLE CORTO PLAZO			
Sueldos por pagar	7	584,41	525,44
Aportes al I.E.S.S.	8	60,27	110,57
12% I.V.A. en ventas	9	751,74	603,84
Impuesto a la Renta	10	15,08	15,08
Impuestos retenidos	11	15,00	15,00
12% I.V.A. en retenido	12	18,00	18,00
Provisión para cargas laborales	13	4.147,90	6.243,32
Provisiones	14	9.507,95	9.507,95
15% Participación a trabajadores	15		1.224,46
		<u>15.100,35</u>	<u>18.263,66</u>
PATRIMONIO NETO			
Capital social	16	1.728.773,00	1.728.773,00
Utilidades Acumuladas	17	5.273,37	5.273,37
Pérdidas Acumuladas	18	-37.641,92	
Utilidad / Pérdida del Ejercicio.	19	-20.260,64	-27.072,43
		<u>1.676.143,81</u>	<u>1.706.973,94</u>
PASIVO Y PATRIMONIO		<u>1.691.244,16</u>	<u>1.725.237,60</u>

INMOBILIARIA LOS CONDES S. A.
ESTADOS DE RESULTADOS
DE ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DE 2013

	PARCIAL	2013	PARCIAL	2012
VENTAS		85.071,92		82.942,81
Ventas tarifa 12%	59.859,42		61.108,78	
Ventas tarifa 0%	<u>25.212,50</u>		<u>21.834,03</u>	
COSTO DE VENTAS				
U.B. EN VENTAS		85.071,92		82.942,81
Otros ingresos		224,90		
COSTOS GENERALES		105.557,46		110.015,24
Gastos de administración	5.919,18		10.976,32	
Gastos de venta	99.441,54		99.006,50	
Gastos financieros	0,00			
Gastos no deducibles	<u>196,74</u>		<u>32,42</u>	
Perdida del ejercicio		-20.260,64		-27.072,43
15% Participación a trabajadores		<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
		-20.260,64		-27.072,43
CONCILIACION TRIBUTARIA				
Utilidad después del 15%	-20.260,64		-27.072,43	
Gastos no deducibles	<u>196,74</u>		<u>32,42</u>	
	-20.063,90		-27.040,01	
El 22% del Impuesto a la Renta		<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
		-20.260,64		-27.072,43
Impuesto mínimo calculado		-20.260,64		-27.072,43
Reserva Legal				
A DISPOSICIÓN DE LA JUNTA GENERAL				

INMOBILIARIA LOS CONDES S. A.
ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
A DICIEMBRE 31 DE 2013

	PARCIAL	2013	PARCIAL	2012
CAPITAL APORTACIONES				
Saldo al inicio y final del periodo		1.728.773,00		1.728.773,00
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS				
Pérdidas acumuladas		-37.641,92		0,00
Saldo al inicio del periodo	0,00		0,00	
Incremento en el periodo	<u>-37.641,92</u>		<u>0,00</u>	
Utilidades no distribuidas		5.273,37		5.273,37
Saldo al inicio del periodo	0,00			
Incremento en el periodo	<u>5.273,37</u>		<u>5.273,37</u>	
Utilidad del periodo		<u>-20.260,64</u>		<u>-27.072,43</u>
		<u>1.676.143,81</u>		<u>1.706.973,94</u>

INMOBILIARIA LOS CONDES S. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
A DICIEMBRE 31 DE 2013

	2013
FUENTES DE FONDOS DEL PERIODO	
Utilidades no distribuidas	-30.830,13
Depreciaciones	86.398,15
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Exigible	14.459,29
Realizable	
Pagos anticipados	<u>-7.681,14</u>
FONDOS PROVENIENTES DE OPERACIÓN	62.346,17
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Activo fijo	0,00
	<u>0,00</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Exigible a corto plazo	-3.163,31
	<u>-3.163,31</u>
CAJA DISPONIBLE AL FINAL	59.182,86
EXPLICADO EN	
Caja y bancos al final	119.739,23
Caja y bancos al inicio	<u>-60.556,37</u>
	59.182,86

INMOBILIARIA LOS CONDES S. A. INMOCONDES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA.

INMOBILIARIA LOS CONDES S. A., se constituye en la ciudad de Quito, capital de la provincia del Pichincha, el 25 de abril de 2009 mediante escritura pública celebrada en la Notaria Cuadragésima del cantón Quito Dr. Oswaldo Mejía Espinosa, para realizar actividades de comprar y vender, mantener, cuidar, administrar, arrendar bienes inmuebles dentro o fuera del país, prestar servicios de administración y mantenimiento de bienes inmuebles dar alojamiento y otros servicios adicionales al de alojamiento. Con fecha 16 de noviembre del año 2010 se procede al registro del aumento de capital mediante el aporte en especie de veinte y dos bienes inmuebles y reforma de estatutos con la transferencia de dominio de inmuebles, llevado a cabo en la Notaria Decimo Séptima del cantón Quito Dr. Remigio Poveda Vargas.

2. RESUMEN DE POLITICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD.

Los registros contables se hallan expresados en dólares norteamericanos (\$) unidad monetaria de la República del Ecuador. Su estructura cumple con lo dispuesto en los principios de contabilidad de general aceptación.

2.1. ESTADOS FINANCIEROS.

La Compañía presenta sus estados financieros de conformidad con normas internacionales de información financiera (NIIF) en cumplimiento con lo establecido en la resolución emitida por la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.IC1.004 del 21 de agosto de 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre de 2006.

2.2. PROVISION PARA CUENTAS INCOBRABLES.

La compañía si hizo la provisión para cubrir futuros riesgos de cuentas incobrables de clientes.

2.3 PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES.

Según disposiciones legales establecidas por el Código de Trabajo, la compañía entrega a sus trabajadores el 15% sobre las utilidades del ejercicio antes de impuestos.

2.4 IMPUESTOS TRIBUTARIOS.

La empresa cumple con esta obligación tributaria presentando las declaraciones de los impuestos correspondientes:

Impuesto a la Renta.
Retención en la Fuente del Impuesto a la Renta.
Impuesto al Valor Agregado.

2.5 DEPRECIACIONES.

La Empresa calcula la depreciación de su propiedad y equipos utilizando el método de la línea recta con los siguientes porcentajes anuales que se presenta a continuación conjuntamente con el cuadro de depreciaciones acumuladas:

	Depreciación Acum a Dic 31 2012	Depreciación Año 2013	Depreciación Acum a Dic 31 2013	Porcentaje de Depreciación
Edificios e instalaciones	86.398,65	86.398,15	172.796,80	10%
	86.398,65	86.398,15	172.796,80	

2.6 INVENTARIOS.

La compañía no cuenta con inventarios debido a la naturaleza de su negocio

3. CAJA.

La compañía cuenta con un saldo pendiente al finalizar el ejercicio económico de \$ 119.739,23

4. FONDO ROTATIVO.

La compañía no cuenta con un valor para atender gastos pequeños e inmediatos.

5. BANCOS.

La compañía al momento cuenta con saldos en instituciones del sistema financiero.

6. CLIENTES.

Valores pendientes de cobro por ventas a crédito \$ 4.836,08

11 IMPUESTOS ANTICIPADOS.

Por anticipo de impuestos a la renta \$ 6.991,76

- 12. IMPUESTOS RETENIDOS POR CLIENTES.**
Impuestos que serán compensados cuando se realice la declaración del impuesto \$ 4.561,92
- 13. 12% I.V.A. EN COMPRAS.**
Impuesto que será compensado cuando se haga la declaración \$ 18,00.
- 14. ACTIVO FIJO.**
El Activo Fijo está registrado a su precio de compra. El movimiento de esta cuenta en el año 2013 es como sigue:
- | | Valor a Dic 31
2013 | Depreciación
Acum a Dic
31 2013 | Valor Actual
a Dic 31 2013 |
|---------------------------|------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|
| Edificios e instalaciones | 1.727.963,00 | 172.796,80 | 1.555.166,20 |
| | 1.727.963,00 | 172.796,80 | 1.555.166,20 |
- 15. SUELDOS POR PAGAR**
Rol de sueldos de diciembre pendientes de pago \$ 584,41
- 18. APORTES AL I.E.S.S.**
Planilla de aporte de pago \$ 60,27
- 20. 12% I.V.A. EN VENTAS**
Impuesto cobrado en las ventas que serán compensados cuando se realice la declaración de impuesto en el formulario 104 \$ 751,74
- 21. IMPUESTO A LA RENTA**
Impuesto por pagar cuando se realice la declaración correspondiente \$ 15,08
- 22. IMPUESTOS RETENIDOS.**
Impuestos que serán declarados y pagados en el mes siguiente \$ 15,00
- 23. 12% I.V.A. RETENIDO**
Impuesto que serán declarado y pagado en el mes siguiente \$ 18,00
- 24. PROVISION PARA CARGAS LABORALES.**
Provisión realizada por la empresa para pagar en las fechas correspondientes:

Décimo tercer sueldo	1.537,07
Décimo cuarto sueldo	1.841,83
Vacaciones	615,00
Fondos de reserva	75,00
Aporte patronal	79,00
	<hr/>
	4.147,90

25. PROVISIONES OTRAS.

Provisiones para el pago de honorarios \$ 6.000,00 y para Adecuaciones y remodelaciones \$ 3.507,95

26. 15% PARTICIPACION A TRABAJADORES.

Según disposiciones legales establecidas en el Código Laboral, la compañía entrega a sus trabajadores el 15% sobre las utilidades obtenidas en el ejercicio económico antes de impuestos, para este ejercicio económico la empresa no ha obtenido utilidades

27. CAPITAL.

El capital de la compañía es de \$ 1.728.773,00 dividido en 1.728.773 participaciones nominativas y ordinarias de \$ 1.00 cada una, cuyo cuadro de socios es el siguiente:

	Capital	Porcentaje
Ing. Jacinto Hemel Jácome Marín	576.790,00	33,4%
Sra. Luz Beatriz Ortiz Cornejo	575.992,00	33,3%
Sra. María Jose Jácome Ortiz	575.991,00	33,3%
	<hr/>	
	1.728.773,00	

28. RESERVA LEGAL.

La compañía no ha realizado reserva legal, debido a los resultados de sus ejercicios económicos.

29. RESERVA FACULTATIVA.

La compañía no ha realizado reserva legal, debido a los resultados de sus ejercicios económicos.

31. UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS.

Utilidades no retiradas por los socios:

Saldo anterior	5.273,37
Incremento en el periodo	-37.641,92
	-32.368,55

32. PERDIDA DEL EJERCICIO.

La empresa presenta perdida en el ejercicio de \$ 20.260,64

33. TENDENCIAS.

Separadamente en hoja adjunta se presenta esta información.

34. ENTORNO ECONOMICO.

La empresa mantiene la actividad comercial.

35. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre del 2013, no existen activos ni pasivos contingentes que la administración conozca y que requieran ajustes o revelaciones en los estados financieros.

36. INFORME DE TRIBUTARIO.

Por disposiciones legales establecidas en el R.O. 740 de enero 8 del año 2003 (Resolución 1071) el Servicio de Rentas Internas, dispone que las sociedades obligadas a tener auditoría externa deberán presentar los anexos y respaldos en sus declaraciones fiscales, a la elaboración de este informe la compañía se halla preparando dicha información.

37. EVENTOS SUBSECUENTES.

Al 31 de diciembre del 2013 (fecha de cierre del ejercicio) y la fecha de preparación de este informe (mayo 9 de 2014) no se han producido eventos económicos que, en opinión de gerencia, deban ser revelados o que modifiquen los estados financieros del ejercicio 2013.

