

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

AÑO 2014

INMOBILIARIA LOS CONDES S.A.

INMOCONDES

Oswaldo Zúñiga López

Auditor Externo

Miguel A. Estrella 6-68

Teléfono 2 863 353

CUENCA _____ ECUADOR

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre los estados financieros

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.

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 – NIIF. 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 estas 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 auditoría 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, incluye también una evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas y la presentación de los estados financieros.

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 las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas

por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Opinión

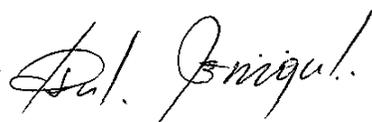
4. En nuestra opinión los mencionados estados financieros presentan razonablemente la situación financiera de INMOBILIARIA LOS CONDES S. A al 31 de diciembre del 2014 como también el estado de resultados de sus operaciones y Flujo de Efectivo por el periodo mencionado, obtenido de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador. 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. Los resultados de la actividad de la Compañía presenta razonablemente su rentabilidad en el periodo, y la intervención tributaria no se ha realizado desde su inicio.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

5. En nuestra opinión los mencionados estados financieros presentan razonable la situación financiera de INMOBILIARIA LOS CONDES S. A. al 31 de diciembre del 2014 como también el estado de resultados de sus operaciones y el Estado de 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.

El Informe de Cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de INMOBILIARIA LOS CONDES S. A., al 31 de diciembre del 2014 se emitirá por separado.

Cuenca, junio 22 del 2015.



Alfonso Oswaldo Zúñiga López
Registro de Auditor Externo REG. SCV-RNAE 911

INMOBILIARIA LOS CONDES S. A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
A DICIEMBRE 31 DE 2014

ACTIVO	NOTAS	2014	2013
DISPONIBLE			
Caja	3	188.037,92	119.739,23
		<u>188.037,92</u>	<u>119.739,23</u>
EXIGIBLE			
Clientes	6	5.112,56	4.836,08
Provisión para cuentas incobrables		-69,03	-69,03
		<u>5.043,53</u>	<u>4.767,05</u>
REALIZABLE			
		0,00	0,00
PAGOS ANTICIPADOS			
Impuestos anticipados	11		6.991,76
Impuestos retenidos por el cliente	12	3.783,14	4.561,92
12% I.V.A. en compras	13	-698,81	18,00
		<u>3.084,33</u>	<u>11.571,68</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		196.165,78	136.077,96
ACTIVO FIJO			
Edificios e Instalaciones	14	1.727.963,00	1.727.963,00
		<u>1.727.963,00</u>	<u>1.727.963,00</u>
Depreciaciones		-259.194,95	-172.796,80
		<u>1.468.768,05</u>	<u>1.555.166,20</u>
TOTAL DEL ACTIVO		1.664.933,83	1.691.244,16

INMOBILIARIA LOS CONDES S. A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
A DICIEMBRE 31 DE 2014

PASIVO	NOTAS	2014	2013
EXIGIBLE CORTO PLAZO			
Sueldos por pagar	15	321,63	584,41
Aportes al I.E.S.S.	16	64,90	60,27
12% I.V.A. en ventas	17	564,67	751,74
Impuesto a la Renta	18	30,16	15,08
Impuestos retenidos	19	15,00	15,00
12% I.V.A. en retenido	20	18,00	18,00
Provisión para cargas laborales	21	5.520,73	4.147,90
Provisiones	22		9.507,95
15% Participación a trabajadores	23		
		6.535,09	15.100,35
PATRIMONIO NETO			
Capital social	24	1.728.773,00	1.728.773,00
Utilidades Acumuladas	30	5.273,37	5.273,37
Perdidas Acumuladas	30	-68.766,86	-37.641,92
Utilidad / Pérdida del Ejercicio.		-6.880,77	-20.260,64
		1.658.398,74	1.676.143,81
PASIVO Y PATRIMONIO		1.664.933,83	1.691.244,16

INMOBILIARIA LOS CONDES S. A.
ESTADOS DE RESULTADOS
DE ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DE 2014

	PARCIAL	2014	PARCIAL	2013
VENTAS		84.991,77		85.071,92
Ventas tarifa 12%	61.625,77		59.859,42	
Ventas tarifa 0%	23.366,00		25.212,50	
COSTO DE VENTAS				
U.B. EN VENTAS		84.991,77		85.071,92
Otros ingresos		9.910,61		224,90
CÓSTOS GENERALES		101.783,15		105.557,46
Gastos de administración	96.112,50		5.919,18	
Gastos de venta	5.668,44		99.441,54	
Gastos financieros	0,00		0,00	
Gastos no deducibles	2,21		196,74	
Perdida del ejercicio		-6.880,77		-20.260,64
15% Participación a trabajadores		0,00		0,00
		-6.880,77		-20.260,64
CONCILIACION TRIBUTARIA				
Utilidad después del 15%	-6.880,77		-20.260,64	
Gastos no deducibles	2,21		196,74	
	-6.878,56		-20.063,90	
El 22% del Impuesto a la Renta		0,00		0,00
		-6.880,77		-20.260,64
Impuesto mínimo calculado		-6.880,77		-20.260,64
Reserva Legal				
A DISPOSICIÓN DE LA JUNTA GENERAL				

INMOBILIARIA LOS CONDES S. A.
ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
A DICIEMBRE 31 DE 2014

	PARCIAL	2014	PARCIAL	2013
CAPITAL APORTACIONES				
Saldo al inicio y final del periodo		1.728.773,00		1.728.773,00
Perdidas acumuladas		-68.766,86		-37.641,92
Saldo al inicio del periodo	-37.641,92		0,00	
Incremento en el periodo	<u>-31.124,94</u>		<u>-37.641,92</u>	
Utilidades no distribuidas		5.273,37		5.273,37
Saldo al inicio del periodo	5.273,37		5.273,37	
Incremento en el periodo	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>	
Utilidad del periodo		<u>-6.880,77</u>		<u>-20.260,64</u>
		<u>1.658.398,74</u>		<u>1.676.143,81</u>

INMOBILIARIA LOS CONDES S. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
A DICIEMBRE 31 DE 2014

	2014	2013
FUENTES DE FONDOS DEL PERIODO		
Resultados	0,00	0,00
Reserva legal	0,00	0,00
Utilidades no distribuidas	-17.745,07	-30.830,13
Depreciaciones	86.398,15	86.398,15
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Exigible	-276,48	14.459,29
Realizable		
Pagos anticipados	8.487,35	-7.681,14
FONDOS PROVENIENTES DE OPERACIÓN		
	76.863,95	62.346,17
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Activo fijo	0,00	0,00
	0,00	0,00
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Exigible a corto plazo	-8.565,26	-3.163,31
	-8.565,26	-3.163,31
CAJA DISPONIBLE AL FINAL		
	68.298,69	59.182,86
EXPLICADO EN		
Caja y bancos al final	188.037,92	119.739,23
Caja y bancos al inicio	-119.739,23	-60.556,37
	68.298,69	59.182,86

INMOBILIARIA LOS CONDES S. A. INMOCONDES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

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 PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.

Moneda funcional y de presentación: Los registros contables se hallan expresados en dólares americanos (\$) unidad monetaria de la república del Ecuador. Su estructura cumple con lo dispuesto en los principios de contabilidad de general aceptación.

Estados financieros: La Compañía presenta sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en cumplimiento con lo establecido en la Resolución emitida por por la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto de 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre de 2006.

Estimaciones y juicios contables.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos, y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes.

Las estimaciones están basadas en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

Empresa en marcha: Los presupuestos y proyecciones de la Compañía, considerando razonablemente los posibles cambios en el mercado, muestran que

INMOBILIARIA LOS CONDES S. A., será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. Para hacer este juicio, la administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de las variables económicas y políticas que afectan el entorno local en las operaciones.

La Compañía por lo tanto no prevé motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al preparar sus estados financieros.

Clasificación de saldos corrientes y no corrientes: Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimientos igual o menor a un año, y los que están con vencimientos mayores como no corrientes

Nuevas normas revisadas, e interpretaciones emitidas pero aun no efectivas: Las siguientes Normas Internacionales de información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas han sido emitidas con fecha de aplicación para periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2013 y no han sido consideradas en la preparación de los estados financieros debido a que su aplicación no tiene ningún impacto significativo sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2014:

Norma	Asunto	Fecha efectiva
NIIF 7 (enmienda)	Revelación, compensación de activos y pasivos financieros	01/01/2013
NIIF 10	Estados financieros consolidados	01/01/2013
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	01/01/2013
NIIF 12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades	01/01/2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	01/01/2013
NIIF 19	Beneficios a los empleados	01/01/2013
NIIF 27	Estados financieros separados	01/01/2013
NIIF 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	01/01/2013

Las siguientes Normas Internacionales de información Financiera (NIIF), modificaciones e Interpretaciones emitidas entraran en vigor para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2014 y 2015 pero que la administración ha concluido que la aplicación anticipada de tales normas no tendría ningún impacto significativo en el periodo 2014.

Norma	Asunto	Fecha efectiva
NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros	01/01/2014
NIC 36	Deterioro del valor de los activos	01/01/2014
NIC 39	Instrumentos financieros	01/01/2014
CINIIF	Gravámenes	01/01/2014

Las políticas mencionadas a continuación se aplicaron consistentemente a todos los periodos presentados en los estados financieros

Activos y pasivos financieros

Activos financieros no derivados; la compañía reconoce inicialmente los préstamos y cuentas por cobrar en la fecha en que se originan. Los otros activos financieros se reconocen en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones del instrumento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento; si la Compañía tiene la intención y capacidad de mantener los instrumentos de deuda hasta su vencimiento, estos se clasifican como mantenidos hasta el vencimiento. Estos activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier pérdida por deterioro. Los activos financieros mantenidos al vencimiento incluyen instrumentos de deuda.

Cuentas por cobrar; son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo, estos se reconocen inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible, posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro.

Deterioro de activos no financieros; el valor en libros de los activos no financieros, son revisados en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro, si existen, entonces se estima el importe recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora excede su importe recuperable.

Determinación del valor razonable; las políticas contables de la compañía requieren que se determine el valor razonable de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los siguientes criterios:

Cuentas por cobrar; las cuentas y documentos por cobrar comerciales, son medidas al monto de la factura. El valor razonable de los préstamos y otras cuentas por cobrar, se estiman al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha de estado de situación financiera.

Los gastos; estos son reconocidos en el estado de resultados aplicando el método del devengo.

Impuesto a la renta; se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravadas y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa del 22%, la cual disminuye en diez puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas.

A partir del ejercicio fiscal 2010, está vigente la norma tributaria que establece el pago del *anticipo mínimo de impuesto a la renta* cuyo valor es determinado en función de las cifras reportadas el año anterior. La norma dispone que cuando el impuesto a la renta es menor al valor del anticipo, este último se convierte impuesto a la renta definitiva.

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.ICI.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 2013	Depreciación Año 2014	Depreciación Acum a Dic 31 2014	Porcentaje de Depreciación
Edificios e instalaciones	172.796,80	86.398,15	259.194,95	10%
	172.796,80	86.398,15	259.194,95	

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 \$ 188.037,92

4. FONDO ROTATIVO.

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

5. BANCOS.

La compañía al momento no cuenta con saldos en instituciones del sistema financiero.

6. CLIENTES.

Valores pendientes de cobro por ventas a crédito \$ 5.112,56

11 IMPUESTOS ANTICIPADOS.

Por anticipo de impuestos a la renta no cuenta con valores por este concepto

12 IMPUESTOS RETENIDOS POR CLIENTES.

Impuestos que serán compensados cuando se realice la declaración del impuesto \$ 3.783,14

13. 12% I.V.A. EN COMPRAS.

Esta cuenta esta con saldo acreedor de \$ -698,81, se debe compensar con la cuenta del pasivo cuando se hago la declaración.

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 2014	Depreciación Acum a Dic 31 2014,	Valor Actual a Dic 31 2014
Edificios e instalaciones	1.727.963,00	259.194,95	1.468.768,05
	1.727.963,00	259.194,95	1.468.768,05

15. SUELDOS POR PAGAR

Rol de sueldos de diciembre pendientes de pago \$ 321,63

16. APORTES AL I.E.S.S.

Planilla de aporte de pago \$ 64,90

17. 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 \$ 564,67

18. IMPUESTO A LA RENTA

Impuesto por pagar cuando se realice la declaración correspondiente \$ 30,16

19. IMPUESTOS RETENIDOS.

Impuestos que serán declarados y pagados en el mes siguiente \$ 15,00

20. 12% I.V.A. RETENIDO

Impuesto que serán declarado y pagado en el mes siguiente \$ 18,00

21. PROVISION PARA CARGAS LABORALES.

Provisión realizada por la empresa para pagar en las fechas correspondientes:

Décimo tercer sueldo	1.894,90
Décimo cuarto sueldo	2.173,83
Vacaciones	963,00
Fondos de reserva	405,00
Aporte patronal	84,00
	<u>5.520,73</u>

22. PROVISIONES OTRAS.

Al finalizar el ejercicio económico la empresa no registra provisiones adicionales.

23. 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%
	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.

30. UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS.

Utilidades no retiradas por los socios:

Saldo anterior	-37.641,92
Incremento en el periodo	-31.124,94
	-68.766,86

32. PERDIDA DEL EJERCICIO.

La empresa presenta perdida en el ejercicio de \$ 6.880,77

33. TENDENCIAS.

Separadamente en hoja adjunta se presenta esta información.

34. ENTORNO ECONOMICO.

La empresa mantiene la actividad inmobiliaria, debido a la situación tanto política como económica, el mercado se ha mantenido estable.

35. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre del 2014, 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 2014 (fecha de cierre del ejercicio) y la fecha de preparación de este informe (junio 22 de 2015) no se han producido eventos económicos que, en opinión de gerencia, deban ser revelados o que modifiquen los estados financieros del ejercicio 2014.