

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 2016 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 auditoria.

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 auditoria 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 auditoria 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 auditoria comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoria 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 auditoria adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoria 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.

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

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 2016 como también el estado de resultados de sus operaciones y cambios en el 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.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

5. El Informe de Cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de INMOBILIARIA LOS CONDES S. A. al 31 de diciembre del 2016 se emitirá por separado.

Cuenca, julio 28 del 2017.



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 2016

ACTIVO	NOTAS	2016	2015
DISPONIBLE			
Caja	3	237.610,53	191.885,64
		237.610,53	191.885,64
EXIGIBLE			
Cientes	6	7.567,86	6.373,44
Cuentas por cobrar	7	76.326,68	76.326,68
Provisión para cuentas incobrables		-144,70	-69,03
		83.749,84	82.631,09
REALIZABLE		0,00	0,00
		0,00	0,00
PAGOS ANTICIPADOS			
Impuestos anticipados	11	7.342,16	
Impuestos retenidos por el cliente	12	2.024,90	2.845,94
12% I.V.A. en compras	13		18,00
		9.367,06	2.863,94
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		330.727,43	277.380,67
ACTIVO FIJO	14		
Edificios e Instalaciones		1.727.963,00	1.727.963,00
		1.727.963,00	1.727.963,00
Depreciaciones		-345.593,10	-345.593,10
		1.382.369,90	1.382.369,90
TOTAL DEL ACTIVO		1.713.097,33	1.659.750,57

INMOBILIARIA LOS CONDES S. A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
A DICIEMBRE 31 DE 2016

PASIVO	NOTAS	2016	2015
EXIGIBLE CORTO PLAZO			
Sueldos por pagar	15	560,95	321,63
Aportes al I.E.S.S.	16	69,08	171,59
12% I.V.A. en ventas	17	611,28	610,53
Impuesto a la Renta	18	0,00	0,00
Impuestos retenidos	19	0,00	15,00
12% I.V.A. en retenido	20	0,00	18,00
Provisión para cargas laborales	21	5.392,93	5.436,73
Provisiones	22		
15% Participación a trabajadores	23		
		6.634,24	6.573,48
PATRIMONIO NETO			
Capital social	24	1.728.773,00	1.728.773,00
Utilidades Acumuladas	30	5.273,37	5.273,37
Pérdidas Acumuladas	30	-80.869,28	-75.647,63
Utilidad / Perdida del Ejercicio.		53.286,00	-5.221,65
		1.706.463,09	1.653.177,09
PASIVO Y PATRIMONIO		1.713.097,33	1.659.750,57

INMOBILIARIA LOS CONDES S. A.
ESTADOS DE RESULTADOS
DE ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DE 2016

	PARCIAL	2015	PARCIAL	2014
VENTAS		107.178,58		88.214,30
Ventas tarifa 12%	67.845,36		64.438,24	
Ventas tarifa 0%	39.333,22		23.776,06	
COSTO DE VENTAS				
U.B. EN VENTAS		107.178,58		88.214,30
Otros ingresos		1.700,41		7.999,19
COSTOS GENERALES		55.592,99		101.435,14
Gastos de administración	16.909,02		101.432,93	
Gastos de venta	38.683,97		0,00	
Gastos financieros	0,00		0,00	
Gastos no deducibles			2,21	
Perdida del ejercicio		53.286,00		-5.221,65
15% Participación a trabajadores		0,00		0,00
		53.286,00		-5.221,65
CONCILIACION TRIBUTARIA				
Utilidad después del 15%	53.286,00		-5.221,65	
Gastos no deducibles	0,00		2,21	
	53.286,00		-5.219,44	
El 22% del Impuesto a la Renta		0,00		0,00
		53.286,00		-5.221,65
Impuesto mínimo calculado				

INMOBILIARIA LOS CONDES S. A.
ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
A DICIEMBRE 31 DE 2016

	PARCIAL	2016	PARCIAL	2015
CAPITAL APORTACIONES				
Saldo al inicio y final del periodo		1.728.773,00		1.728.773,00
Pérdidas acumuladas		-80.869,28		-75.647,63
Saldo al inicio del periodo	-75.647,63		-68.766,86	
Incremento en el periodo	-5.221,65		-6.880,77	
Utilidades no distribuidas		5.273,37		5.273,37
Saldo al inicio del periodo	5.273,37		5.273,37	
Incremento en el periodo	0,00		0,00	
Utilidad del periodo		53.286,00		-5.221,65
		1.706.463,09		1.653.177,09

INMOBILIARIA LOS CONDES S. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
A DICIEMBRE 31 DE 2016

	2016	2015
FUENTES DE FONDOS DEL PERIODO		
Resultados	53.286,00	0,00
Reserva legal	0,00	0,00
Utilidades no distribuidas	0,00	-5.221,65
Depreciaciones	0,00	86.398,15
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Exigible	-1.118,75	-77.587,56
Realizable	0,00	
Pagos anticipados	-6.503,12	220,39
FONDOS PROVENIENTES DE OPERACIÓN	45.664,13	3.809,33
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	60,76	38,39
	60,76	38,39
CAJA DISPONIBLE AL FINAL	45.724,89	3.847,72
EXPLICADO EN		
Caja y bancos al final	237.610,53	191.885,64
Caja y bancos al inicio	-191.885,64	-188.037,92
	45.724,89	3.847,72

INMOBILIARIA LOS CONDES S. A. INMOCONDES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

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 2016

Norma	Asunto	Fecha efectiva
NIIF 14 (nueva)	Cuentas por regulaciones diferidas	01/01/2016
NIIF11 (enmienda)	Interés en una operación conjunta cuando la actividad constituye un negocio conjunto	01/01/2016
NIC 16 y 38	Aclara los métodos aceptables de depreciación y amortización	01/01/2016
NIC 16 y 41	Aclara la contabilización para las plantas frutales de agricultura	01/01/2016
NIIF 5 y 7, NIC 19 y 34	Mejoramiento anual, ciclo 2012-2014 a esas normas	01/01/2016
NIIF 10 y NIC 28 (modificaciones)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto	01/01/2016
NIC 27 (modificaciones)	Aplicación del método del patrimonio en estados financieros independientes	01/01/2016
NIIF 10, 12 y NIC 28 (modificaciones)	Entidades de inversión: aplicación de la excepción de consolidación	01/01/2016
NIC 1	Iniciativa de revelación: Considera diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc.)	01/01/2016

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 2017; pero que la administración ha concluido que la aplicación anticipada de tales normas no tendría ningún impacto significativo en el periodo actual.

Norma	Asunto	Fecha efectiva
NIC 7	Iniciativa de revelación	01/01/2017
NIC 12	Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas	01/01/2017

NIIF 2	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones	01/01/2018
NIIF 9 (nueva)	Instrumentos Financieros	01/01/2018
NIIF 15 (nueva)	Ingresos procedentes de contratos con clientes	01/01/2018
NIIF 16 (nueva)	Arrendamientos	01/01/2019
NIIF 10 y NIC 28	Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto	A determinar

Resumen de principales políticas contables

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.ICL.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 2015	Depreciación Año 2016	Depreciación Acum a Dic 31 2016	Porcentaje de Depreciación
Edificios e Instalaciones	345.593,10	0,00	345.593,10	10%
	345.593,10	0,00	345.593,10	

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 \$ 237.610,53

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 \$ 7.567,86

7. CUENTAS POR COBRAR.

Valores pendientes de cobro \$ 76.326,68

11 IMPUESTOS ANTICIPADOS.

Por anticipo de impuestos a la renta cuenta con un valor de \$ 7.342,16.

12 IMPUESTOS RETENIDOS POR CLIENTES.

Impuestos que serán compensados cuando se realice la declaración del impuesto \$ 2.024,90

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

La empresa tiene crédito tributario por aplicar de \$ 0,00, se debe compensar cuando realice la declaración.

14. ACTIVO FIJO.

El Activo Fijo está registrado a su precio de compra. El movimiento de esta cuenta en el año 2016 es como sigue:

	Valor a Dic 31 2015	Depreciación Acum a Dic 31 2016	Valor Actual a Dic 31 2016
Edificios e Instalaciones	1.727.963,00	0,00	1.727.963,00
	1.727.963,00	0,00	1.727.963,00

15. SUELDOS POR PAGAR

Rol de sueldos de diciembre pendientes de pago \$ 560,95

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

Planilla de aporte de pago \$ 69,08

17. 12% I.V.A. EN VENTAS

Impuesto cobrado en las ventas que serán compensados cuando se realice la declaración de impuesto \$ 611,28

18. IMPUESTO A LA RENTA

Impuesto por pagar cuando se realice la declaración correspondiente \$ 0,00

19. IMPUESTOS RETENIDOS.

Impuestos que serán declarados y pagados en el mes siguiente \$ 0,00

20. 12% I.V.A. RETENIDO

Impuesto que serán declarado y pagado en el mes siguiente \$ 0,00

21. PROVISION PARA CARGAS LABORALES.

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

Décimo tercer sueldo	51,62
Décimo cuarto sueldo	241,33
Vacaciones	4.879,28
Fondos de reserva	51,62
Aporte patronal	169,08

5.392,93

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.

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 Hermel 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	-75.647,63
Incremento en el periodo	-5.221,65
	-80.869,28

32. UTILIDAD DEL EJERCICIO.

La empresa presenta utilidad en el ejercicio de \$ 53.286,00

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 2016, 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 2016 (fecha de cierre del ejercicio) y la fecha de preparación de este informe (julio 28 de 2017) no se han producido eventos económicos que, en opinión de gerencia, deban ser revelados o que modifiquen los estados financieros del ejercicio 2017.