

ALTAMIRANO & ASOCIADOS

Contadores Públicos

**INMOPROPUES INMOBILIARIA
S.A.**

**INFORME DE LOS AUDITORES
INDEPENDIENTES**

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

ÍNDICE

DICTAMEN.....	1-2
ESTADOS FINANCIEROS.....	3-7
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	8-14

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 adjunto de la compañía **INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.**, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen distorsiones de importancia relativa
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones de importancia relativa, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que los principios de contabilidad aplicados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



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

Opinión

6. En nuestra opinión los estados financieros mencionados en el párrafo uno, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía **INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.**, al 31 de diciembre del 2016, el resultado integral, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Informe sobre otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

7. *Nuestro informe adicional, establecido en la Resolución No. NACDGER2006-0214 del Servicio de Rentas Internas sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de la compañía INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A., por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016, se emite por separado.*



Ambato, abril 27 de 2017



CPA Dr. Marco Altamirano Naranjo
SC-RNAE No. 296

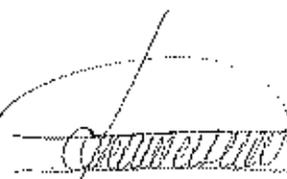
INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

	NOTAS	2016	2015
ACTIVO		1,446,321.15	1,427,029.33
ACTIVO CORRIENTE		1,067,242.67	1,027,587.05
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	NOTA 2	117,209.74	73,914.28
CAJA GENERAL		510.83	-
BANCOS LOCALES		116,668.91	73,914.28
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADOS	NOTA 3	3,052.95	1,082.01
CUENTAS POR COBRAR EMPLEADOS		3,052.95	1,082.01
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS	NOTA 4	365,728.59	371,392.21
CLIENTES		363,282.03	368,945.65
CUENTAS POR COBRAR VARIOS		2,446.56	2,446.56
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	NOTA 5	11,251.39	11,198.55
Arrendos inmuebles 8% PAGADO		11,251.39	11,198.55
INVENTARIOS	NOTA 6	570,000.00	570,000.00
ACTIVO NO CORRIENTE		379,078.48	399,442.28
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	NOTA 7	279,078.48	299,442.28
EDIFICIOS		330,000.00	330,000.00
VEHÍCULO		35,705.36	35,705.36
EQUIPO DE COMPUTACIÓN		4,163.35	4,163.35
DEPRECIACION ACUM. ACTIVOS FIJOS		(90,790.23)	(70,426.43)
ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE	NOTA 7	100,000.00	100,000.00
TERRENOS		100,000.00	100,000.00
PASIVO		142,736.71	174,362.65
PASIVO CORRIENTE	NOTA 8	131,734.01	163,361.30
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADOS		77.56	62.49
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		99,089.88	99,089.88
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADOS		99,089.88	99,089.88
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS		4,661.44	1,140.03
CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA		4,661.44	1,140.03
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO		15,703.05	34,879.75
PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS		12,202.08	28,189.15
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR		11,756.61	27,750.66
OBLIGACIONES CON IESS		275.35	268.40
OTROS PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS		170.12	170.09
PASIVOS NO CORRIENTE	NOTA 8	11,002.70	11,001.35
PROVISIONES NO CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS		2.70	1.35
JUBILACIÓN PATRONAL		0.12	0.06
DESAHUICIO		2.58	1.29
PROVISIONES NO CORRIENTES		11,000.00	11,000.00
GARANTIA ARRENDOS B. INMUEBLES		11,000.00	11,000.00



PATRIMONIO	NOTA 9	1,303,584.44	1,252,666.68
CAPITAL SOCIAL		500,800.00	800.00
APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES		503,443.28	1,003,443.28
RESULTADOS ACUMULADOS		299,341.16	248,423.40
UTILIDADES ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES		251,437.22	129,063.25
(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES		(3,013.81)	(3,013.81)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		50,917.75	122,373.96
TOTAL PASIVO + TOTAL PATRIMONIO		1,446,321.15	1,427,029.33

11/11/18


 ING. RAÚL VELASCO
 GERENTE


 ING. MIRYAM VARGAS
 CONTADORA

INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADO POR EL AÑO TERMINADO
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

	NOTAS	2016	2015
INGRESOS	NOTA 10	140,642.40	476,991.21
VENTAS NETAS		140,642.40	476,991.21
VENTAS CON IVA		140,642.40	142,181.81
VENTAS SIN IVA		-	334,809.40
COSTOS Y GASTOS	NOTA 10	62,264.99	291,986.84
COSTO DE VENTAS		-	220,000.00
HONORARIOS PROFESIONALES		6,505.00	4,108.40
SUMINISTROS Y MATERIALES OFICINA		2,154.82	172.20
ARRIENDO OFICINA		1,800.00	600.00
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS		8,045.71	16,901.30
MANTENIMIENTO EDIFICIOS		6,345.17	8,063.16
GASTOS OTROS SERVICIOS		60.00	-
COMISIONES BANCARIAS		27.58	-
SERVICIOS BANCARIOS		55.75	-
OTROS GASTOS		254.41	1,207.09
MANTENIMIENTO VEHICULOS		35.00	-
PROMOCION Y PUBLICIDAD		530.00	80.00
GASTOS SUELDOS		7,942.68	7,943.34
GASTOS APORTES PATRONALES		965.04	972.30
DECIMO TERCER SUELDO		661.92	661.92
DECIMO CUARTO SUELDO		366.00	354.00
FONDO DE RESERVA		661.68	165.46
DEPRECIACIÓN ACTIVO FIDC		20,363.80	28,496.78
MULTA E INTERESES		732.36	-
GASTO CONTRIBUCION SOLIDARIA		4,756.32	-
GASTOS NO DEDUCIBLES		0.40	1,290.62
GASTO PROV. DESAHUCIO PERSONAL		1.29	1.29
GASTO PROV. JUBILACION PATRONAL		0.06	0.06
IVA QUE SE CARGA AL GASTO		-	110.22
DONACIONES		-	446.43
REEMBOLSO DE GASTOS		-	412.27
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		78,377.41	185,004.37
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR		(11,756.61)	(27,750.66)
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO		(15,703.05)	(34,879.75)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		50,917.75	122,373.97

UTILIDAD DEL EJERCICIO

ING. RAÚL VELASCO
GERENTE

ING. MARYAM VARGAS
CONTADORA

INMOPROPUES INMOBILIARIA S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año Terminado al 31 de Diciembre del 2016

Nota 1 **POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

INMOPROPUES INMOBILIARIA S. A., es una empresa con domicilio en la ciudad de Quito, su funcionamiento se rige por lo dispuesto en la Ley de Compañías, Resoluciones de Junta General, de Directorio y demás disposiciones legales que controlan las actividades de las Compañías en la República del Ecuador. Inicia sus actividades mediante escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Segundo del Cantón Quito Dr. Fabián Eduardo Solano Pazmiño el 1 de julio de 2009, inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 24855 del 16 de julio de 2009.

Su actividad se orienta a la prestación de servicios propios e inherentes a las de una inmobiliaria, así la sociedad desarrollará gestiones de compra, venta, intermediación, consignación, promoción, administración de bienes inmuebles, Además realizará construcción a través de terceros, proyectos habitacionales, casa departamentos, locales comerciales, bodegas, parqueaderos y bienes inmuebles similares. Para el cumplimiento de su objeto ubica sus oficinas administrativas en las calles Bosmediano E14-91 y Avenida González Suárez.

Las políticas contables de la Compañía están de acuerdo con la Ley de Régimen Tributario, Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con las Normas Internacionales de Información Financiera y se resumen a continuación:

A) Sistema Contable

La Contabilidad se procesa con el paquete contable Win M Binario con los módulos de: Contabilidad, bancos, clientes, ventas, compras, gastos, a través del cual emiten los registros diario, mayor y auxiliares; su administración se encuentra a cargo de la Contadora General.

B) Unidad Monetaria



La unidad monetaria para el reconocimiento y el registro de las transacciones es el *dólar de los Estados Unidos de América*, moneda oficial en nuestro país a partir del 13 de marzo del 2000 según consta en la LEY PARA LA TRANSFORMACIÓN ECONÓMICA DEL ECUADOR.

C) Bases de Acumulación

La Compañía prepara sus estados financieros sobre bases de acumulación de los costos históricos vigentes al momento en que ocurrieron las transacciones.

El ejercicio económico observado por la Compañía corre de Enero a Diciembre de cada año.

D) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

La compañía considera efectivo y equivalentes en efectivo los valores contabilizados en caja y bancos.

E) Cuentas en Moneda Extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera son registrados en dólares de los Estados Unidos de América, aplicando a la moneda extranjera el tipo de cambio a la fecha de la transacción (*tasa actual*).

F) Cuentas y Documentos por Cobrar a Clientes

La empresa reconoce como obligaciones por cobrar a clientes, los saldos pendientes de cobro que provienen de la venta de inmuebles y arriendo de sus propiedades, no tiene establecido una política para calcular provisiones.

G) Valuación de Inventarios

Los inventarios de los inmuebles destinados para la venta, son valuados a los costos establecidos en las escrituras de compra.

H) Propiedad Planta y Equipo

Las partidas de propiedades y equipo adquiridos de forma separada se reconocen y valoran inicialmente por su costo.



Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo serán valoradas al costo menos la depreciación acumulada.

El costo de propiedades y equipo incluye todos los costos de adquisición más todos los gastos incurridos para la ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento del activo.

La depreciación es calculada en base a la vida útil estimada de las diversas clases de partidas de propiedades y equipo de acuerdo con el método de línea recta, sin considerar un valor residual. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

A menos que se revisen debido a cambios específicos en la vida útil estimada, las tasas anuales de depreciación son como sigue:

CUENTAS	PORCENTAJE	VIDA UTIL
Equipo de Oficina	10% anual	10 años
Muebles y Enseres	10% anual	10 años
Vehículos	20% anual	5 años
Equipo de Computación	33% anual	3 años
Edificios	5% anual	20 años

1) Normas Internacionales de Información Financiera

La Compañía a partir de este año emite sus estados financieros aplicando las NIIF para las PYMES, de su aplicación, no se determinaron cambios relevantes en la composición de sus activos y pasivos.

Nota 2 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2016, la empresa dispone de 117.209,74 USD conciliado en caja general y en la cuenta corriente que mantiene en el Produbanco, el detalle es el siguiente:

CÓDIGO	CUENTA	TOTAL
1.1.1.01.	Caja general	540,83
1.1.1.02.	Bancos	116.668,91
	SUMAN	117.209,74

Nota 3 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADOS

CÓDIGO	CLIENTES	SALDO
112107	CUENTAS POR COBRAR EMPLEADOS	3052,95
	SUMAN	3052,95

Nota 4 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS

El saldo corresponde a valores por cobrar del arrendamiento de inmuebles, que son susceptibles de recuperación, el detalle es el siguiente:

CÓDIGO	CUENTAS	PARCIAL	SALDO	%
112101	CLIENTES		363282,01	100%
	VELLPARKINK	334239,27		92%
	GUARANDA U GUROS	3432,53		1%
	BOREAL PLAST CIA. LTDA.	5830,00		2%
	ACHROMEX DEL ECUADOR STEEL S.A.	19780,21		5%
112103	CUENTAS POR COBRAR VARIOS		2446,56	
	SUMAN		365728,57	

VELLPARKINK corresponde al saldo por pagar del terreno vendido a esta empresa en el ejercicio 2015.

Handwritten mark

Nota 5 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Corresponde a obligaciones por cobrar originadas en retenciones en la fuente y anticipo de impuesto a la renta.

CÓDIGO	CUENTA	VALOR
112306	Arriendos inmuebles 8% PAGADO	11.251,39
	SUMAN	11.251,39

Nota 6 INVENTARIOS DE BIENES INMUEBLES

El saldo está conformado por propiedades para la venta que tiene la empresa, valuadas al precio de compra que consta en las correspondientes escrituras.

El detalle es el siguiente:

CUENTAS	VALOR
Galpón en la ciudad de Quito	500.000,00
Terreno en el cantón Pedernales	70.000,00
TOTAL	570.000,00

Nota 7 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Depreciables

El detalle de los bienes que posee la empresa se detalla a continuación:

ACTIVO	S. INICIAL	COMPRA	DISMINUCIÓN	SALDO AL 31/12/2016
Vehículos	35.705,36	0,00	0,00	35.705,36
Equipo de Computación	4.163,35	0	0,00	4.163,35
Edificios	330.000,00	0,00	0,00	330.000,00
Total Activo Fijo	369.868,71	0,00	0,00	369.868,71

Depreciación Acumulada

El movimiento de la depreciación acumulada es el siguiente:

DEPRE. ACUM.	S. INICIAL	AUMENTO	DISMINUCIÓN	SALDO AL 31/12/2016
(-) Dep. Acum Vehículos	22.415,08	3.074,59	0,00	25.489,67
(-) Dep. Acum Equipo Computación	1.261,35	789,21	0,00	2.050,56
(-) Dep. Acum Edificios	46.750,00	16.500,00	0,00	63.250,00
Total Depreciación Acumulada	70.426,43	20.363,80	0,00	90.790,23

No depreciable

Corresponde al valor del terreno por 100.000 USD en donde se levanta el edificio de la empresa.

Nota 8 PASIVO

El detalle de las obligaciones por pagar a corto plazo es el siguiente:

CÓDIGO	CUENTAS	PARCIAL	VALOR
	PASIVO CORRIENTE		131.734,31
211102	CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS		77,56
2303	OBLIGACIONES SRI POR PAGAR		4.661,44
	RF IR por pagar	3044,01	
	RF IVA por pagar	109,64	
	IVA por pagar	1507,79	
211212	PRESTAMOS SOCIOS POR PAGAR (2)		99.089,88
211203	IESS POR PAGAR		62,55
211205	DÉCIMO TERCERO POR PAGAR		30,06
211206	DÉCIMO CUARTO POR PAGAR		140,06
211207	FONDOS DE RESERVA POR PAGAR		55,14
211208	APORTE PATRONAL POR PAGAR		80,42
211209	PRESTAMOS IESS EMPLEADOS POR PAGAR		77,24
	15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES		11.756,61
	Impuesto a la renta 22%		15.703,35
	PASIVO NO CORRIENTE		11.002,70
211103	GARANTÍA ARRIENDOS B. INMUEBLES (1)		11.000,00
21241	PROVISION JUBILACION PATRONAL		0,12
21242	PROVISION DESAUCIO		2,58
	TOTAL PASIVO		142.737,01

- (1) Son garantías en efectivo presentadas por los arrendatarios de propiedades que se liquidarán al término de los contratos correspondientes.
- (2) Corresponde a un préstamo otorgado por el accionista Raúl Velasco, por el cual no se ha pactado intereses.

Nota 9 PATRIMONIO

El Patrimonio de la empresa está estructurado de la siguiente manera:

CÓDIGO	CUENTAS	VALOR
31010101	Capital Suscrito y Pagado	500.800,00
3301	APORTES SOCIOS FUTURA CAPITALIZACION	503.443,28
3402	UTILIDADES O (PERDIDA) ACUMULADA DEL EJERCICIO ANTERIOR	3.013,81
3403	UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS	251.437,22
3401	UTILIDAD DEL EJERCICIO	50.917,75
	TOTAL PATRIMONIO	1.303.584,44

Capital social

Mediante resolución adoptada por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía, que consta en acta de 2 de mayo de 2016, se resolvió incrementar el capital de la empresa en 500 000 USD mediante compensación de crédito del Aporte para Futura Capitalización del accionista Raúl Eduardo Velasco Freire.

Esta decisión se formalizó mediante Escritura N.- 2016-17-01-64-P-01762 otorgada ante el Notario Sexagésimo Cuarto del cantón y se inscribió en el Registro Mercantil con el número de Repertorio 22710 el 26 de mayo de 2016 y número de inscripción 2283.

El capital quedó se estructurado de la siguiente manera:

SOCIO	PARTICIPACIONES	%
Raúl Velasco Freire	500 792,00	99.9984
Francisco Moya Tomaselli	8,00	0.0016
TOTAL	500 800,00	100,00

Nota 10 ESTADO DE RESULTADOS

Los ingresos y gastos fueron los siguientes:

CÓDIGO	CUENTAS	VALOR	TOTAL
	VENTAS		140.642,40
4110	VENTAS ARRIENDOS B. INMUEBLES	140.642,40	
	COSTOS Y GASTOS		62.264,99
	GASTO POR BENEFICIOS A EMPLEADOS		
6101	GASTOS SUELDOS	7.942,68	
6102	GASTOS APORTES PATRONALES	965,04	
61033	FONDO DE RESERVA	661,68	
6113	GASTO PROV. DESAJUICIO PERSONAL	1,29	
6114	GASTO PROV. IUBHACION PATRONAL	0,06	
512109	HONORARIOS PROFESIONALES	6.505,00	
61031	DECIMO TERCER SUELDO	661,92	
61032	DECIMO CUARTO SUELDO	366,00	
	GASTO POR DEPRECIACIONES		
6109	DEPRECIACIÓN DE EDIFICIOS	16.500,00	
6110	DEPRECIACIÓN DE VEHÍCULOS	3.074,59	
6112	DEPRECIACION EQUIPO DE COMPUTO	789,21	
	OTROS GASTOS		
513127	PROMOCION Y PUBLICIDAD	530,00	
513107	ARRIENDO OFICINA	1.800,00	
513101	SUMINISTROS Y MATERIALES OFICINA	2.154,82	
513114	MANTENIMIENTO EDIFICIOS	6.345,17	
513126	MANTENIMIENTO VEHICULOS	35,00	
513108	IMPUESTOS,CONTRIBUCIONES Y OTROS	8.045,71	
6601	GASTO CONTRIBUCION SOLIDARIA	4.756,32	
513115	GASTOS OTROS SERVICIOS	60,00	
	GASTOS FINANCIEROS Y OTROS NO OPERACIONALES		
513116	COMISIONES BANCARIAS	27,58	
513117	SERVICIOS BANCARIOS	55,75	
6501	MULTA E INTERESES	732,36	
513125	OTROS GASTOS	254,41	
6602	GASTOS NO DEDUCIBLES	0,40	
	UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		78.377,41
	(-) 15% TRABAJADORES		- 11.756,61
	(-) IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR		- 15.703,05
	UTILIDAD DEPUES DE IMPUESTOS		50.917,75

MMS

Nota 11 CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

En el 2016 el impuesto a la renta para sociedades es el 22% y el 12% cuando la empresa decide reinvertir las utilidades obtenidas.

En el 2016 se pagó anticipos del impuesto a la renta y existieron retenciones en la fuente las mismas que deben ser compensadas con el impuesto a la renta causado.

Considerando lo expuesto en párrafos anteriores, a continuación se presenta la conciliación tributaria:

CUENTAS	VALOR
UTILIDAD DEL EJERCICIO	78.377,41
(-) 15 % PARTICIPACION TRABAJADORES	11.756,61
UTILIDAD GRAVABLE	66.620,80
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES	4.758,07
UTILIDAD PARA IMPUESTOS	71.378,87
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	15.703,35
(-) SALDO ANTICIPO PENDIENTE DE PAGO	9.227,93
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	6.475,42
(+) SALDO DEL ANTICIPO PENDIENTE DE PAGO	9.227,93
(-) RETENCIONES QUE NOS HAN EFECTUADO	11.251,39
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR AÑO 2016	4.451,96

BA

C.P.A. Dr. Marco Altamirano Naranjo
-AUDITOR-

ALTAMIRANO & ASOCIADOS
Contadores Públicos

INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.

**INFORME CONFIDENCIAL DE
CONTROL INTERNO**

2016

Ambato, 27 de abril de 2017

Ingeniero

Raúl Velasco

GERENTE GENERAL DE INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.

Presente

REF: Informe confidencial para la Administración referente a la revisión de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2016

Con relación al examen de los estados financieros de la **COMPAÑÍA INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.** al 31 de diciembre de 2016, realizamos un estudio y evaluación del sistema de control interno contable de la Compañía en la extensión que consideramos necesario. El propósito fue evaluar dicho sistema tal como lo requieren las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas. Dicho estudio y evaluación tuvieron como único propósito establecer la naturaleza, extensión y oportunidad de los procedimientos de auditoría necesarios para expresar una opinión sobre los estados financieros de acuerdo a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y Normas Internacionales de Información Financiera.

La administración de la Compañía es la única responsable por el diseño y operación del sistema de control interno contable. En cumplimiento de esta responsabilidad, la Administración realiza estimaciones y formula juicios para determinar los beneficios esperados de los procedimientos de control interno. El objetivo del sistema de control interno contable es proporcionar a la administración de la Empresa una razonable (no absoluta) seguridad de que las transacciones hayan sido efectuadas de acuerdo con las autorizaciones de la administración y registradas adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y Normas Internacionales de Información Financiera.

En razón de las limitaciones inherentes a cualquier sistema de control interno contable, es posible que existan errores o irregularidades no detectados. Igualmente la proyección de cualquier evaluación del sistema hacia períodos futuros está sujeta al riesgo de que los procedimientos se tornen inadecuados debido a los cambios en las condiciones o que el grado de cumplimiento de los mismos se deterioren.

El estudio y evaluación se realizó con el exclusivo propósito descrito en el primer párrafo, no necesariamente revelan todas las debilidades significativas en el sistema. Consecuentemente no expresamos una opinión sobre el sistema de control interno contable de la **INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.** tomado en su conjunto.

C.P.A. Dr. Marco Altamirano Naranjo
-AUDITOR-

Basado en la revisión de ciertas áreas seleccionadas, no hemos detectado hechos reportables, excepto en el caso de la falta de emisión de Normas de Prevención de Lavado de Activos, y del financiamiento de Delitos, que constan en informe por separado.

Aprovechamos la oportunidad para expresar nuestro agradecimiento por las facilidades y cooperación que nos proporcionó el personal de la empresa durante nuestra visita.

Por su atención, expresamos nuestro reconocimiento.

MS

Atentamente,



CPA Dr. Marco Altamirano N.
Registro Nacional SC-RNAE-296

C.P.A. Dr. Marco Altamirano Naranjo
-AUDITOR-

ALTAMIRANO & ASOCIADOS
Contadores Públicos

INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.

INDICES FINANCIEROS

2016

ÍNDICES FINANCIEROS

CONCLUSIÓN

De la aplicación de los índices, podemos concluir que INMOPROPUES INMOBILIARIA S. A., mantiene una solvencia económica que le ha permitido cumplir con los objetivos propuestos, no obstante, es necesario realizar las siguientes precisiones:

Se aprecia que el capital de trabajo ha aumentado de 853.225,75 USD en el 2015 a 935.508,66 USD en el 2016; su liquidez de 5,89 en el 2015 subió a 8,10 en el 2016 y el saldo de clientes de 368.945,65 USD en el 2015 bajó a 363.282,03 USD en el 2016.

Se observa también que la rotación del capital de trabajo de 0,56 en el 2015 bajó a 0,15 en el 2016.

En el año 2016 no hubo ventas, la empresa se limitó a arrendar sus propiedades, y el 15% a trabajadores, se determina una utilidad a repartir de 50.917,75 USD.

Estos indicadores demuestran que hubo aciertos en la administración de los recursos de la empresa.

Abril, 27 del 2017

Atentamente,



C.P.A. Dr. Marco Altamirano Naranjo
Reg. Nac. Aud. Ext. RNAE-296

C.P.A. Dr. Marco Altamirano Naranjo
-AUDITOR-

INMOPROPUES S.A.		
INDICES FINANCIEROS		
Periodo Económico de enero a diciembre		
	2016	2015
A) INDICES DE LIQUIDEZ		
INDICE DE LIQUIDEZ (veces)	8.10	5.89
PRUEBA ACIDA (veces)	3.77	2.62
CAPITAL DE TRABAJO (\$)	935,508.66	853,225.75
ROTACION CAPITAL DE TRABAJO (veces)	0.15	0.56
PERIODO PROMEDIO COBRANZAS (días)	942.80	282.32
B) RAZONES DE ACTIVIDAD		
ROTACION DE ACTIVOS FIJOS (veces)	0.37	1.19
ROTACION DE ACTIVOS TOTALES (veces)	0.10	0.33
C) RAZONES DE RENTABILIDAD		
MARGEN DE RENTABILIDAD	55.73	53.88
RENDIMIENTO DEL PATRIMONIO	3.91	14.77
D) RAZONES DE ENDEUDAMIENTO		
EXTERNAS	9.87	12.22
INTERNO	90.13	87.78

C.P.A. Dr. Marco Altamirano N.
Reg. Nac. 17450
Reg. Nac. Aud. Ext. SC-RNAE-296

ALTAMIRANO & ASOCIADOS

Contadores Públicos

INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.

INFORME SOBRE CUMPLIMIENTO DE NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Informe sobre Cumplimiento de Normas de Prevención de Lavado de Activos, y del Financiamiento de Delitos

Como parte de la Auditoría Financiera se ha realizado un trabajo de aseguramiento razonable sobre el cumplimiento por parte de **INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.**, de lo previsto en las normas de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por la Compañía para la prevención del lavado de activos, y del financiamiento de delitos; adicionalmente valorar su eficacia operativa, por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, con base a los criterios descritos en las **NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS** para la compañía reguladas por la Superintendencia de Compañías que se dediquen a las actividades establecidas en el artículo 5 de la Ley de la mencionada Ley.

Responsabilidad de la Compañía

Los Accionistas y la alta Gerencia, son responsables del cumplimiento de lo previsto en las normas de prevención de lavado de activos, y del financiamiento de delitos, así como, el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por la Compañía para la prevención del lavado de activos y del financiamiento de delitos. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para prevenir el lavado de activos y del financiamiento de delitos de conformidad con las Normas de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos para las Compañías reguladas por la Superintendencia de Compañías.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre el cumplimiento de **INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.**, de lo previsto en las Normas de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por la Compañía para la prevención del lavado de activos y del financiamiento de delitos; adicionalmente valora su eficacia operativa, por el año terminado el 31 de diciembre de 2016. Nuestro trabajo fue efectuado de acuerdo con la Norma Internacional sobre trabajos de Aseguramiento 3000. Dicha norma requiere que cumplamos con requerimientos éticos, de independencia y de control de calidad; y, que planifiquemos y efectuemos el trabajo de aseguramiento para obtener una seguridad razonable acerca de si **INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.**, cumplió con los criterios mencionados en el primer párrafo.

Un trabajo de aseguramiento razonable, involucra la aplicación de procedimientos para obtener evidencia suficiente y apropiada sobre el cumplimiento de la Compañía de lo previsto en las Normas de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por la Compañía para la prevención de lavado de activos y del financiamiento de delitos; adicionalmente valorar su eficacia operativa.

Fundamento para emitir una conclusión



Durante el período 2016 la empresa no realizó transacciones de compra venta de bienes inmuebles por valores superiores a los 10 000 USD, tampoco realizaron transacciones por valores menores o iguales a 10 000 USD, en este período únicamente se han limitado a arrendar dos predios que mantiene la compañía en la ciudad de Quito con un canon de mensual de 5 500 USD el uno 6 220,20 USD el otro; los ingresos por estos conceptos se han recibido mediante cheques o transferencias ingresadas al sistema financiero, han sido debidamente reportados al SRI y se han realizado las correspondientes retenciones y pago de tributos por estos conceptos; tampoco la empresa implementó políticas ni procedimientos para aplicar las Normas de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos; consecuentemente, estas disposiciones no fueron analizadas en el presente examen.

Conclusión

Concluimos que:

- A base de lo expresado en el párrafo precedente, concluimos que **INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.**, durante el año terminado en diciembre 31 de 2016, no realizó transacciones relacionadas con las Normas de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos susceptibles de ser reportadas a la UAF; tampoco emitió políticas y procedimientos para la aplicación de estas disposiciones legales; consecuentemente, no emitimos una conclusión al respecto.



Ambato, abril 27 de 2017

Atentamente,



CPA Dr. Marco Altamirano Naraujo
Auditor Externo
Reg.Nac.Aud.Ext.SC-RNAE-296

ANEXO A

PROCEDIMIENTOS DE VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Normas de Prevención de Lavado de Activos, y del Financiamiento de Delitos

Seguimiento de recomendaciones

Informe sobre políticas y procedimientos establecidos para controlar la legitimidad del origen de los recursos

En nuestro informe anterior se sugirió emitir un Manual de prevención que contemple políticas, normas y procedimientos que permitan evitar y controlar que las transacciones que ejecuta la empresa no estén relacionadas con actividades inherentes al Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos.

Esta recomendación no ha sido aplicada por lo que insistimos en su aplicación.

Recomendación

La Gerencia emitirá y pondrá a consideración de la Junta el Manual de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, una vez aprobado, controlará su aplicación.

El Manual contemplará aspectos como:

- Abarcar toda clase de productos y servicios sea o no en efectivo.
- Conocimiento y aplicación de la normativa legal y reglamentaria, y demás disposiciones relacionadas con la prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos
- Minimizar el grado de exposición inherente al Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos.
- Señalar lineamientos a los factores de riesgo LA y financiamiento de delitos.
- Formular una matriz de riesgo, y emitir la documentación de soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.
- Señalar lineamientos para clientes de acuerdo al riesgo.
- Definir procedimientos para la selección y contratación del personal.
- Garantizar la reserva y confidencialidad de la información reportada y mantenerla debidamente archivada.

- Establecer sanciones para sus funcionarios y empleados por la falta de aplicación de las políticas de prevención de LA y /financiamiento de delitos
- Reportar información a la Unidad de Análisis Financiero UAF; se observará los lineamientos establecidos por esta unidad de control.
- Incorporar al sistema contable un módulo que facilite el control del lavado de activos.

Oficial de Cumplimiento

Se deberá Nombrar un Oficial de Cumplimiento en los términos establecidos en la Ley, funcionario que emitirá un Informe anual a la Junta de Socios o Accionistas y / o Directorio.



CPA Dr. Marco Altamirano Naranjo
Auditor Externo
Reg.Nac.Aud.Ext.SC-RNAE-296

INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.

QUITO-ECUADOR

Ambato, Abril 26 de 2017

Señores

ALTAMIRANO & ASOCIADOS

Presente.-

Estimados señores:

En relación al examen del Estado de Posición Financiera, Estado del Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo y las notas financieras al 31 de diciembre de 2016, bajo NIIF de **INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.**, con el propósito de expresar una opinión sobre si los estados financieros presentan razonablemente la posición financiera y los resultados de sus operaciones de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, los manifestamos según nuestro leal saber y entender que las siguientes representaciones o salvaguardas fueron hechas a ustedes durante su examen:

1. Somos responsables de la correcta elaboración y presentación de los estados financieros: Estado de Posición Financiera, Estado del Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo y las notas financieras al 31 de diciembre de 2016; de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y las disposiciones legales vigentes.
2. Los estados financieros puestos a su disposición están conforme con la contabilidad de la compañía y no se han hecho anotaciones posteriores en la misma referente a los periodos mencionados en el primer párrafo.
3. Hemos puesto a su disposición todos los registros financieros, la información y soportes relativos a los mismos, así como las Actas de Junta General de Socios.
4. No sabemos de irregularidades relacionadas con la gerencia, presidencia y otros empleados que pudieran tener un efecto importante en los estados financieros.
5. No existen comunicaciones de autoridades tributarias o controladoras relacionadas con falta de cumplimiento de deficiencias en reportes financieros.
6. No tenemos planes o intenciones que puedan afectar en forma importante el valor en libros o las clasificaciones en los activos y los pasivos.
7. Ha sido correctamente registrado o desglosado en los estados financieros las cantidades respectivas por cobrar o pagar incluyendo préstamos, transferencias y garantías.

No existen:

- a) Violaciones o posibles violaciones de Leyes y Regulaciones, cuyos efectos deberían ser considerados en las revelaciones en los estados financieros o como una base de registro de una pérdida contingente; y,
 - b) Otros pasivos importantes ingresos o egresos contingentes, que Requieran ser registrados o revelados.
8. Hemos cumplido con todos los aspectos de convenios contractuales que pudieran tener efecto importante sobre los estados financieros en caso de incumplimiento. No ha habido incumplimiento con requerimientos de las autoridades reguladoras que pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros en caso de incumplimiento.
 9. No hay juicios pendientes que, según opinión de nuestros abogados puedan tener un efecto negativo en los estados financieros revisados.
 10. Estimamos que las depreciaciones y amortizaciones, así como las provisiones por beneficios sociales y cuentas pendientes de pago han sido correctamente registradas.
 11. La compañía mantiene correctamente a su nombre todos los activos de su propiedad y no existen gravámenes o impedimentos sobre tales activos y ninguno de ellos han sido ignorados.
 12. Hasta la fecha de este certificado no ha habido ningún evento que ha ocurrido posterior a la fecha del balance general que pudiera requerir ajuste o revelación en los estados financieros.
 13. Hemos cumplido con todas las obligaciones tributarias, tales como retenciones en la fuente del Impuesto al Valor Agregado I.V.A. e Impuesto a la Renta y pagos del Impuesto al Valor Agregado, contribuciones o impuestos seccionales municipales o de otros organismos de control.
 14. Durante el período 2016 no hemos realizado transacciones de compra venta de bienes inmuebles por valores superiores a los 10 000 USD, tampoco hemos realizado transacciones por valores menores o iguales a 10 000 USD, en este período nos hemos limitado a arrendar dos predios que mantiene la compañía en la ciudad de Quito con un canon de mensual de 5 500 USD el uno 6 220,20 USD el otro; los ingresos por estos conceptos se han realizado mediante cheques o transferencias ingresadas al sistema financiero, están debidamente reportados al SRI y se han realizado las correspondientes retenciones y pago de tributos por estos conceptos.

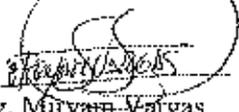
15. Por lo expuesto en el párrafo precedente, no hemos designado un oficial de cumplimiento, ni se ha requerido emitir informes relacionados con la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos.

Atentamente,

POR ENMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.



Ing. Raúl Velasco
GERENTE GENERAL



Ing. Miryam Vargas
CONTADORA