

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORÍA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

Quito, 13 de mayo del 2013

Ingeniero

Rodrigo Alejandro García

GERENTE GENERAL DE "INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX" S.A.

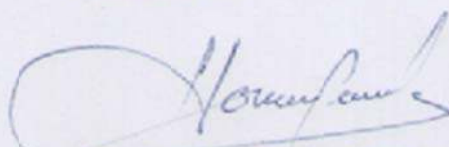
Presente.-

De mi consideración:

Para su conocimiento y fines legales pertinentes, adjunto al presente un ejemplar del Informe de la Auditoría practicada a las operaciones Administrativas y Financieras de "INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX" S.A., por el período comprendido, entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2012.

En cumplimiento de lo que señala la Ley de Compañías, Normas y Reglamentos Internos, con los resultados de esta Auditoría, se servirán tomar en consideración las Recomendaciones expuestas en este documento en el proceso administrativo financiero, para el siguiente ejercicio económico.

Atentamente,



Dr. Homero Zurita Zurita
AUDITOR EXTERNO
REG. N° 3651 C.P.A.
SC-RNAE-360

**INFORME DE AUDITORÍA PRACTICADA A LAS
OPERACIONES ADMINISTRATIVAS Y FINANCIERAS DE
“INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX” S.A.
EJERCICIO ECONÓMICO 2012**

CAPÍTULO I
INFORMACIÓN FINANCIERA

DICTAMEN DE AUDITORÍA EXTERNA

**A LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS DE LA
“INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX” S.A.**

1. He auditado los Estados Financieros adjuntos de la **“INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX” S.A.**, que comprende: El Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes Estados: de Resultados, de Cambios en el Patrimonio de los Socios y de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el Resumen de Políticas Contables Significativas y Notas Explicativas.

RESPONSABILIDAD DE LA GERENCIA SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

2. La Administración de la empresa es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de acuerdo a normas vigentes en el país. Esta responsabilidad incluye: el Diseño, Implementación y Mantenimiento de Controles Internos relevantes para la preparación y presentación razonable de Estados Financieros que no contengan distorsiones importantes por fraude o error de carácter significativo, la selección y aplicación de políticas contables apropiadas, y, la determinación de estimaciones contables razonables para la Empresa.

RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

3. Mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los Estados Financieros adjuntos, basados en Normas y Procedimientos de Auditoría.

El proceso de Auditoría se efectuó de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento “NIAAs”, las cuales exigen que se cumplan con requerimientos éticos, que se planifique y se obtenga los soportes necesarios para tener la certeza razonable de que los Estados Financieros no contengan exposiciones erradas.

4. Una Auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencias de auditoría sobre los saldos y las relevancias presentadas en los Estados Financieros.

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORÍA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438200001

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los Estados Financieros contengan distorsiones importantes. Al efectuar esta evaluación de riesgo, se toma en consideración los controles internos relevantes de la Institución para la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros por lo que, Auditoría procede a diseñar procedimientos de revisión, análisis y evaluación de evidencias. Una Auditoría también incluye la verificación de los Principios de Contabilidad Aplicados y determinar si son apropiados, semejantes y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros.

Considero que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

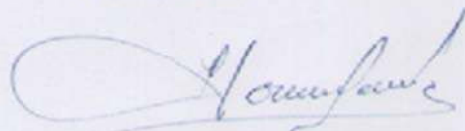
5. La Inmobiliaria realizó la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs en este ejercicio económico, teniendo como año de transición el 2011, con todos los parámetros existentes para el efecto.

OPINIÓN

6. En mi opinión, los Estados Financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la Situación Financiera de la **"INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX" S.A.**, al 31 de diciembre del 2012 y los Resultados de sus Operaciones, los Cambios en el Patrimonio de sus Socios y sus Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Quito, 13 de mayo del 2013

Atentamente,



Dr. Homero Zurita Zurita
AUDITOR EXTERNO
REG. N° 3651 C.P.A.
SC-RNAE-360

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORÍA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

	NOTAS	NEC 31-12- 2011	NIIF 01-12- 2012	NIIF 31-12- 2012	% DE EVOLUCIÓN
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE		1.520.222,96	1.738.918,19	2.397.467,36	37,87 %
Caja - Bancos	2	110.930,19	110.930,19	19,00	-99,98%
Client, Servicios y Otros Pagos Anticip.	3	30.829,04	30.829,04	287.481,47	832,50%
Proyectos en Curso	4	1.378.463,73	1.597.158,96	2.109.966,89	32,11%
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	5	0,00	0,00	2.841,96	100,00 %
Equipo de Computación		0,00	0,00	2.841,96	100,00%
TOTAL ACTIVO		1.520.222,96	1.738.918,19	2.400.309,32	38,03 %
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE		123.207,14	123.207,14	117.521,42	-4,61 %
Cuentas y Documentos por Pagar	6	31.213,33	31.213,33	41.119,25	31,74%
Otras Cuentas y Doc. por Pagar	7	73.308,51	73.308,51	25.000,00	-65,90%
Impuestos por Pagar	8	18.685,30	18.685,30	24.656,06	31,95%
Beneficios Sociales Por Pagar	9	0,00	0,00	8.129,32	100,00%
Obligaciones con Instituciones Finan.	10	0,00	0,00	18.616,79	100,00%
PASIVO NO CORRIENTE		1.459.078,48	1.511.565,33	2.113.642,18	39,83 %
Cuentas y Documentos por Pagar	11	185.000,00	185.000,00	185.000,00	0,00%
Obligaciones con Instituciones	12	475.414,31	475.414,31	155.211,36	-67,35%
Otras Cuentas y Doc. por Pagar	13	512.311,60	512.311,60	1.453.311,60	183,68%
Cuentas por pagar	14	286.352,57	286.352,57	267.632,37	-6,54%
Impuestos Diferidos	15	0,00	52.486,85	52.486,85	0,00%
TOTAL PASIVO		1.582.285,62	1.634.772,47	2.231.163,60	36,48 %
PATRIMONIO		-62.062,66	104.145,72	169.145,72	62,41 %
Capital Social	16	2.000,00	2.000,00	2.000,00	0,00%
Resultado por Aplicación de NIIF	17	0,00	166.208,38	166.208,38	0,00%
Pérdida Años Anteriores	18	-64.062,66	-64.062,66	0,00	-100,00%
Aportes para Futuras Capitalizaciones	19	0,00	0,00	937,34	100,00%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.520.222,96	1.738.918,19	2.400.309,32	38,03 %

GERENTE

CONTADORA

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORÍA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

PATRIMONIO	SALDO NIIF AL 01/01/12	AUMENTOS	DISMINU CIONES	SALDO NIIF AL 31/12/12
Capital Social	2.000,00	0,00	0,00	2.000,00
Resultado por Aplicación de NIIF	166.208,38	0,00	0,00	166.208,38
Pérdida Años Anteriores	-64.062,66	0,00	64.062,66	0,00
Aportes para Futuras Capitalizaciones	0,00	937,34	0,00	937,34
TOTAL	104.145,72	937,34	64.062,66	169.145,72

GERENTE

CONTADORA

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORÍA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

INMOBILIARIA " GARCÍA ROMOLEROUX" S.A
FLUJO DE EFECTIVO
Al 31 de Diciembre del 2012
EN USD DOLARES

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Recibido de clientes	340.333,03	
Pagado a proveedores y empleados	(211.816,10)	
Efectivo proveniente de operaciones	128.516,93	
Intereses recibidos	-	
Dividendos Recibidos	-	
Inventarios	-	
Anticipos	-	
Impuesto a la renta	-	
Participación Trabajadores	-	
Flujo de Efectivo antes de Partidas Extraordinarias	128.516,93	
Efectivo neto usado en actividades de Operación		128.516,93

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

Compra de Propiedad Planta y Equipo	(2.841,96)	
Compra de Activos Intangibles	-	
Deudores Comerciales a Largo Plazo	-	
Inversiones Temporales	-	
Inversiones Permanentes (Activo Diferido)	-	
Efectivo neto usado en actividades de inversión		(2.841,96)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Pago por Obligaciones patronales	-	
Porción corriente deuda largo plazo	-	
Préstamos a largo plazo	(320.202,95)	
Aportes en efectivo de los accionistas	-	
Otras entradas (salidas) de Dinero	83.617,13	
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		(236.585,82)
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes		(110.910,85)
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año		110.930,19
Efectivo y sus equivalentes al final del año		<u>19,34</u>

GERENTE

CONTADOR

INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX S.A.
ANÁLISIS FINANCIERO

El análisis financiero nos permite informar y visualizar de una mejor manera la situación financiera de la entidad, con estos resultados podemos detectar debilidades, en cuanto a su liquidez, si está en posibilidad de afrontar compromisos financieros a corto, largo plazo, si la rentabilidad obtenida con respecto a la inversión es justificada, si el uso de los activos invertidos es optimizado y si estos resultados implican una debilidad importante que se puede tornar en amenaza para la existencia de la entidad.

A continuación detallamos las conclusiones obtenidas:

INDICADORES DE LIQUIDEZ

$$\begin{aligned} \text{Capital de Trabajo} &= \text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente} \\ \text{CT} &= 2.397.467,36 - 117.521,42 \\ \text{CT} &= 2.279.945,94 \end{aligned}$$

"Inmobiliaria García Romoleroux" S.A, tiene buen Capital del Trabajo ya que los Activos Corrientes superan considerablemente a los Pasivos Corrientes.

$$\begin{aligned} \text{Índice de Solvencia} &= \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} \\ \text{IS} &= \frac{2.397.467,36}{117.521,42} \\ \text{IS} &= 20,40 \end{aligned}$$

Por cada dólar de deuda contraída a corto plazo, la " Inmobiliaria García Romoleroux" S.A, posee \$20,40 para su correspondiente cancelación. En este particular se observa que existe una buena solvencia al 31 de diciembre del 2012.

INDICE DE SOLVENCIA O ENDEUDAMIENTO A LARGO PLAZO

$$\begin{aligned} \text{Índice de Pasivo y Patrimonio} &= \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} \\ \text{IPC} &= \frac{2.231.163,60}{169.145,72} \\ \text{IPC} &= 13,19 \end{aligned}$$

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORÍA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

Por cada dólar de deuda contraída con terceros la Inmobiliaria debe pagar \$13,19 respecto al valor del patrimonio, esto significa que del 100% aportado por los socios se debe cancelar a terceros el 13,19%.

$$\begin{aligned}\text{Índice de Patrimonio} &= \frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo Total}} \\ \text{Ipat} &= \frac{169.145,72}{2.400.309,32} \\ \text{Ipat} &= 0,07\end{aligned}$$

El 0,07% pertenece a la " Inmobiliaria García Romoleroux" S.A, lo demás son obligaciones de pago a terceras personas.

$$\begin{aligned}\text{Índice de Endeudamiento} &= \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}} \\ \text{IE} &= \frac{2.231.163,60}{2.400.309,32} \\ \text{IE} &= 0,93\end{aligned}$$

Por cada dólar que la Inmobiliaria posee de inversión, el \$0,93 está financiado con deuda; es decir, del valor total de activos que posee la Entidad el 93% son obligaciones de pago a terceras personas.

INDICADORES DE CRECIMIENTO

$$\begin{aligned}\text{CRECIMIENTO DE ACTIVO TOTAL} &= \frac{\text{Activo Año 2012}}{\text{Activo Año 2011}} - 1 \\ \text{CA} &= \frac{2.400.309,32}{1.520.222,96} - 1 \\ \text{CA} &= 0,58\end{aligned}$$

Inmobiliaria García Romoleroux S.A ha tenido un crecimiento del 0,58%, en comparación al año 2011.

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORÍA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

$$\text{CRECIMIENTO DEL PASIVO TOTAL} = \frac{\text{Pasivo Año 2012}}{\text{Pasivo Año 2011}} - 1$$

$$\text{CP} = \frac{2.231.163,60}{1.582.285,62} - 1$$

$$\text{CP} = 0,41$$

La Inmobiliaria ha tenido un crecimiento en el total pasivo del 0,41% en comparación al año 2011.

$$\text{CRECIMIENTO DEL PATRIMONIO TOTAL} = \frac{\text{Patrimonio Año 2012}}{\text{Patrimonio Año 2011}} - 1$$

$$\text{CPT} = \frac{169.145,72}{-62.062,66} - 1$$

$$\text{CPT} = -3,73$$

La Inmobiliaria ha tenido un aumento del patrimonio del 3,73% en comparación al año 2011., debido a que se compensó la pérdida de ejercicios anteriores.

Por lo expuesto anteriormente en los Índices Financieros, la Inmobiliaria García Romoleroux S.A cuenta con liquidez y solvencia al 31 de diciembre del 2012.

“INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX” S. A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

NOTA No. 1. PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) BASES DE PRESENTACIÓN

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, determinando los costos en el proceso de producción, valorando el cien por ciento en la materia prima consumida, la mano de obra directa y los costos indirectos o gastos de fabricación, respetando las Normas Legales vigentes en nuestro país, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, las Normas Internacionales de Contabilidad, así como las Normas Internacionales de Información Financiera que fueron adoptadas.

b) PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La propiedad, planta y equipo se encuentra registrado al costo histórico, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de la siguiente manera:

	Años de Vida Útil	Porcentaje de Depreciación
Muebles, enseres y equipos de oficina	10	10%
Equipo de Computación	3	33%
Vehículos	5	20%
Edificios	20	5%
Otros	10	10%

ACTIVO

Contiene todos los valores o rubros que corresponden a bienes y propiedades de la Constructora que son: Valores en efectivo así como documentos que otorgan un derecho al cobro, bienes muebles e inmuebles, valores en garantía, además los gastos realizados por la entidad, que por disposición legal o reglamentaria afectan a ejercicios.

ACTIVO CORRIENTE

NOTA 2. CAJA - BANCOS

Revisados los fondos en efectivo, las conciliaciones bancarias mensuales y de acuerdo al movimiento realizado en el ejercicio económico 2012, así como los registros de ajustes respecto de gastos bancarios, y otros, se establece los siguientes saldos:

a) Caja

Revisado el efectivo estos valores corresponden a fondos de Caja Chica, para gastos corrientes y fondos especiales para movilizaciones, se establecen los siguientes saldos al 31 de diciembre 2012:

CUENTA/AÑO	NEC -2011	NIFF-01-01-2012	NIFF-31-12-2012	%
Caja Chica	19,00	19,00	19,00	0,00
TOTAL	\$ 19,00	\$ 19,00	\$ 19,00	0,00

b) Bancos

Verificadas las conciliaciones bancarias mensuales con las reconciliaciones efectuadas en el proceso de Auditoría y de acuerdo al movimiento realizado en el ejercicio económico 2012; se establece el siguiente saldo al 31 de diciembre del 2012; debido a que la cuenta bancaria se encuentra sobregirada.

CUENTA/AÑO	NEC - 2011	NIFF-01-01-2012	NIFF-31-12-2012	%
Banco Promérica	110.911,19	110.911,19	0,00	-1,00
TOTAL	\$ 110.911,19	\$ 110.911,19	\$ 0,00	-1,00

TOTAL CAJA –BANCOS **\$19,00**

NOTA 3. CLIENTES

Esta cuenta se encuentra conformada por las cuentas por Anticipo Honorarios, Proveedores y Accionistas; Otras cuentas por Cobrar que se mantienen para la realización del proyecto, cuyo saldo al 31 de diciembre del 2012 es el siguiente:

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORÍA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

CUENTA / AÑO	NEC - 2011	NIFF 01-01-2012	NIFF 31-12-2012	%
Anticipo Proveedores	17.220,00	17.220,00	67.606,40	2,93
Anticipo Honorarios	6.500,00	6.500,00	132.016,03	19,31
Anticipo Accionistas	7.109,04	7.109,04	-	-1,00
Ing. Rodrigo García	-	-	72.369,44	1,00
EDELCOS	-	-	15.489,60	1,00
TOTAL	\$ 30.829,04	\$ 30.829,04	\$ 287.481,47	8,33

TOTAL CLIENTES **\$287.481,47**

NOTA 4. PROYECTOS EN CURSO

Corresponde al Proyecto “Belona”, ubicado en la calle Whimper N31 y Avenida 6 de Diciembre, perteneciente a la parroquia Benalcázar del cantón Quito, orientado a la construcción de un Edificio de 6 plantas, cuyo financiamiento se realiza mediante los préstamos otorgados por la Corporación Financiera Nacional.

CUENTA / AÑO	NEC -2011	NIFF - 2012	%
Terreno	290.000,00	324.705,00	0,11
Movimiento de Tierras	7.450,90	7.450,90	-
Estructura de Hormigón	139.439,14	383.937,14	1,75
Mano de Obra Proyecto	244.498,00	113.164,73	-0,53
Pisos	529,79	-	-1,00
Materiales Obra	136.768,19	317.166,47	1,31
Instalaciones Telefónicas	177,26	177,26	-
Cerámica	2.445,30	2.445,30	-
Carpintería de Madera	32.247,13	39.008,70	0,20
Instalaciones Ascensores	24.358,92	24.358,92	-
Gas Centralizado	7.892,75	7.892,75	-
Cerrajería	14,23	-	-1,00
Ventanas de Aluminio	48.397,82	48.397,82	-
Pinturas y Revestimiento	2.882,42	2.882,42	-
Instalaciones Hidrosanitarias	26.748,66	26.748,66	-
Instalaciones Eléctricas	18.668,70	18.668,70	-
Equipamiento	539,00	539,00	-
Grifería y Sanitarios	2.411,01	2.411,01	-
Planificación	7.236,27	7.236,27	-
Asesoría Jurídica del Proyecto	22.300,00	24.300,00	0,08
Gastos Administrativos	102.106,91	497.124,51	3,87
Otros Materiales	261.351,33	261.351,33	-
TOTAL	\$1.378.463,73	\$2.109.966,89	0,53

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORÍA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

TOTAL PROYECTOS EN CURSO **\$2.109.966,89**

NOTA 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La Depreciación se ha calculado con los porcentajes que permite el Reglamento y Ley de Régimen Tributario Interno y se lo aplica por el sistema de línea directa. El valor de la depreciación es cargado a los resultados del ejercicio; el saldo de cada grupo del Activo presentado en el balance ajustado, es correcto.

Las cuenta de Propiedad, Planta y Equipo se desglosa así:

CUENTA / AÑO	NEC 2011	NIFF - 01/01/2012	NIFF - 31/12/2012	%
Equipo de Computación	-	-	2.841,96	1,00
TOTAL	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 2.841,96	1,00

TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO **\$2.841,96**

ACTIVO TOTAL: \$ 2.400.309,32

PASIVOS

Agrupar todas las cuentas que registran las obligaciones contraídas por la constructora para el desarrollo del proyecto, también incluyen las obligaciones con el personal, con proveedores y en general todas aquellas obligaciones generadas por las actividades de la Empresa.

PASIVO CORRIENTE

NOTA 6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Corresponde a deudas contraídas con Proveedores Locales por la compra de materiales de construcción, para el Proyecto. El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2012 es el siguiente:

CUENTA / AÑO	NEC-2011	NIIF 01-01-2012	NIIF 31-12- 2012	%
Proveedores Locales	31.213,33	31.213,33	41.119,25	0,32
TOTAL	\$ 31.213,33	\$ 31.213,33	\$ 41.119,25	0,32

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORÍA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

NOTA 7. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Corresponde a deudas contraídas para la construcción del Proyecto “Belona”. El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2012 es el siguiente:

CUENTA / AÑO	NEC 2011	NIIF 01-01-2012	NIIF 31-12-2012	%
Relacionado	25.000,00	25.000,00	25.000,00	0,00
No Relacionado	48.308,51	48.308,51	0,00	-1,00
TOTAL	\$ 73.308,51	\$ 73.308,51	\$ 25.000,00	0,34

NOTA 8. IMPUESTOS POR PAGAR

Corresponde a obligaciones con entidades del Estado. El saldo al 31 de Diciembre del 2012 el siguiente:

CUENTA / AÑO	NEC 2011	NIIF 01-01-2012	NIIF 31-12-2012	%
Impuestos mensuales por pagar	18.685,30	18.685,30	24.656,06	0,32
TOTAL	\$ 18.685,30	\$ 18.685,30	\$ 24.656,06	0,32

NOTA 9. BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

Corresponde a obligaciones con empleados que se cancelan en el mes de enero. El saldo al 31 de Diciembre del 2012 el siguiente:

CUENTA / AÑO	NEC 2011	NIIF 01-01-2012	NIIF 31-12-2012	%
Aportes al IESS	-	-	123,58	1,00
Aporte Personal	-	-	819,70	1,00
Sueldos por pagar	-	-	7.186,04	1,00
TOTAL	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 8.129,32	1,00

NOTA 10. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES

Corresponde al sobregiro bancario que presenta la Inmobiliaria. El saldo al 31 de Diciembre del 2012 el siguiente:

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORÍA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

CUENTA / AÑO	NEC 2011	NIIF 01-01-2012	NIIF 31-12-2012	%
Sobregiro Bancario	-	-	18.616,79	1,00
TOTAL	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 18.616,79	1,00

TOTAL PASIVO CORRIENTE: \$ 117.521,42

PASIVO NO CORRIENTE

NOTA 11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Corresponde a un préstamo otorgado por el Sr. Patricio Vásconez para la construcción del proyecto. El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2012 es el siguiente:

CUENTA / AÑO	NEC 2011	NIIF 01-01-2012	NIIF 31-12-2012	%
Patricio Vásconez (locales)	185.000,00	185.000,00	185.000,00	0,00
TOTAL	\$ 185.000,00	\$ 185.000,00	\$ 185.000,00	0,00

NOTA 12. INSTITUCIONES FINANCIERAS

Corresponde al préstamo otorgado por la Corporación Financiera Nacional para el desarrollo del proyecto, a 720 días plazo, con un año de gracia, la tasa de interés para las operaciones es reajutable cada 90 días, el crédito cubre el 28,60% del total de la Construcción. El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2012 es el siguiente:

CUENTA / AÑO	NEC 2011	NIIF 01-01-2012	NIIF 31-12-2012	%
CFN	475.414,31	475.414,31	155.211,36	-0,67
TOTAL	\$ 475.414,31	\$ 475.414,31	\$ 155.211,36	-0,67

NOTA 13. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Corresponde a los Abonos Otorgados por los clientes. El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2012 es el siguiente:

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORÍA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

CUENTA / AÑO	NEC 2011	NIIF 01-01-	NIIF 31-12-	%
Ingresos Anticipados	512.311,60	512.311,60	1.453.311,60	1,84
TOTAL	\$ 512.311,60	\$ 512.311,60	\$ 1.453.311,60	1,84

NOTA 14. CUENTAS POR PAGAR

Corresponde al préstamo otorgado por la Sra. Martha García, Cuentas por Pagar generadas por el proyecto y a un préstamo otorgado por un socio. El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2012 es el siguiente:

CUENTA / AÑO	NEC 2011	NIIF 01-01-2012	NIIF 31-12-2012	%
Préstamo Sra Martha García	286.352,57	286.352,57	248.408,53	-0,13
Arq. Andres García	0,00	0,00	928,81	1,00
Ing. Héctor Vásquez	0,00	0,00	18.295,03	1,00
TOTAL	\$ 286.352,57	\$ 286.352,57	\$ 267.632,37	-0,07

NOTA No. 15. IMPUESTOS DIFERIDOS

Esta cuenta aparece en el año 2012 debido a la aplicación de NIIF's. Al 31 de diciembre del 2012 el saldo es el siguiente.

CUENTA/AÑO	NEC 2011	NIIF 01/01/2012	NIIF 31/12/2012	% DE EVOLUCIÓN
Impuestos Diferidos	0,00	52.486,85	52.486,85	0%
TOTAL	-	52.486,85	52.486,85	0%

PASIVO NO CORRIENTE: \$ 2.113.642,18

PASIVO TOTAL: \$2.231.163,60

PATRIMONIO

NOTA 16. CAPITAL SOCIAL

La "INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX" S.A, se encuentra estructurada con un Capital Social de \$2.000.00 (Dos Mil Dólares Norteamericanos), dividido en dos mil acciones de un dólar cada una., como se señala en el siguiente cuadro de aportaciones:

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORÍA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

ACCIONISTAS	CAPITAL SUSCRITO	ACCIONES
Edilberto de Jesús Rodríguez Ruiz	1.960,00	66.960
Ricardo Andrés García Rodríguez	40,00	40
TOTALES	\$2.000,00	67.000

NOTA No. 17. RESULTADO POR APLICACIÓN DE NIIF

Esta cuenta aparece en el año 2012 debido a la aplicación de NIIF's. Al 31 de diciembre del 2012 el saldo es el siguiente:

CUENTA/AÑO	NEC 2011	NIIF 01/01/2012	NIIF 31/12/2012	% DE EVOLUCIÓN
Resultado. Aplic. de NIIF's	0,00	166.208,38	166.208,38	0%
TOTAL	-	166.208,38	166.208,38	0%

NOTA 18. PERDIDA AÑOS ANTERIORES

El saldo al 31 de Diciembre del 2012:

CUENTA / AÑO	NEC 2011	NIIF 01-01-2012	NIIF 31-12-2012	%
Pérdida Año 2009	64.062,66	64.062,66	0,00	-1,00
TOTAL	\$ 64.062,66	\$ 64.062,66	\$ 0,00	-1,00

La Superintendencia realizó una revisión a la Inmobiliaria y recomendó compensar la pérdida para que su Patrimonio no sea negativo.

NOTA 19. APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

El saldo al 31 de Diciembre del 2012:

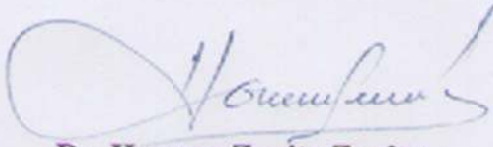
CUENTA / AÑO	NEC 2011	NIIF 01-01-2012	NIIF 31-12-2012	%
Apot. Fut. Capitaliza.	0,00	0,00	937,34	1,00
TOTAL	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 937,34	1,00

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORÍA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

NOTA: La Compañía registra sus ingresos a la presentación de la factura correspondiente a sus clientes, y sus costos al momento de la venta; por tanto en el ejercicio económico 2012 no tiene ingresos ni gastos, su resultado es cero.

TOTAL PATRIMONIO **\$ 169.145,72**

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO **\$ 2.400.309,32**



Dr. Homero Zurita Zurita
AUDITOR EXTERNO
REG. N° 3651 C.P.A.
SC-RNAE-360

CAPÍTULO II

NORMAS INTERNACIONALES DE **INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF's**

NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF's

La Compañía ha realizado la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, conforme la Resolución No. 06.Q.ICI.004 de agosto 21 del año 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de septiembre 4 del año 2006, donde la Superintendencia de Compañías dispone la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de forma obligatoria para todas las compañías sujetas a su control.

De acuerdo con la Resolución No. 08.G.DSC.010 de noviembre 20 del año 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del año 2008, se establece el cronograma de aplicación dividiendo a las compañías en tres grupos:

PRIMER GRUPO:	(2010 – 2009)
SEGUNDO GRUPO:	(2011 – 2010)
TERCER GRUPO:	(2012 – 2011)

De acuerdo con este cronograma la Compañía cumplió con el requerimiento a partir del 2012 y para efectos comparativos el 2011.

Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2010 y 2011 emitidos por la Compañía fueron preparados y presentados conforme a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, los cuales fueron considerados como Principios de Contabilidad previos de acuerdo a lo establecido en la NIIF No. 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC difieren en ciertos aspectos de las NIIF's.

Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2012 emitidos por la Compañía fueron preparados y presentados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera.

La Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas, aprobó los ajustes en los Estados Financieros por la transacción de Normas Ecuatorianas de Contabilidad a Normas Internacionales de Información Financieras NIIFs, según el asiento de ajuste siguiente:

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORÍA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

Asiento de Ajuste	Débito	Crédito
Terreno	34.705,00	
Resultados Acumulados	8.329,20	
Efecto en obras en	90.145,27	
Resultados acumulados	21.634,86	
Efecto en obras en	93.844,96	
Resultados acumulados	22.522,79	
Resultados acumulados		34.705,00
Impuestos diferidos		8.329,20
Resultados acumulados		90.145,27
Impuestos diferidos		21.634,86
Resultados acumulados		93.844,96
Impuestos diferidos		22.522,79
Total	271.182,08	271.182,08

El valor de \$166.208,38, es el valor que generó la aplicación y se encuentra registrada en la cuentas Resultados Acumulados por Aplicación de NIFFs.

El proceso realizado en la Implementación de NIIFS así como su control durante el ejercicio 2012 ha sido adecuado; por lo tanto el resultado presentado es el correcto.

CAPÍTULO III

ANÁLISIS DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORÍA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

Quito, 13 de mayo del 2013

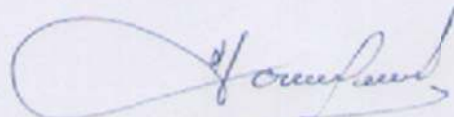
Ingeniero
Rodrigo Alejandro García
GERENTE GENERAL DE "INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX" S.A.
Presente.-

De mi consideración:

En el proceso de Auditoría Externa realizado a los Estados Financieros y documentación contable disponible del período terminado al 31 de diciembre del 2012, de la **"INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX" S.A** he verificado la organización y estructura del control interno con la finalidad de determinar el alcance de los procedimientos, para expresar una opinión sobre su manejo y aplicabilidad.

El análisis del Sistema de Control Interno permite determinar que la administración de la Inmobiliaria se ha realizado adecuadamente, conforme la normativa y procedimientos pertinentes lo que ha permitido el fortalecimiento de la Empresa

Atentamente,



Dr. Homero Zurita Zurita
AUDITOR EXTERNO
REG. N° 3651 C.P.A.
SC-RNAE-360

INFORMACIÓN INTRODUCTORIA

MOTIVO DEL EXAMEN

El examen de Auditoría efectuado a los Estados Financieros de **“INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX” S.A** se llevó a efecto en cumplimiento del Contrato de Prestación de Servicios Profesionales, suscrito entre el Dr. Homero Zurita Zurita Auditor Externo y la Empresa **“INMOBILIARIA GARCÍA ROMO LEROUX” S.A.**, representada legalmente por el Arq. Andrés García Romo Leroux.

OBJETIVOS DEL EXAMEN

- Efectuar el análisis, revisión, control y evaluación de los registros contables, así como su respectiva documentación de respaldo.
- Verificar que los saldos sean los correctos, mediante una evaluación de procedimientos, respaldo de documentos y análisis de las disposiciones legales, Estatutarias, Reglamentos internos, y otras recomendaciones emitidas por los Directivos de la Empresa.
- Verificar que la información proporcionada sea correcta y que su registro en Contabilidad esté conforme y que los saldos detallados en cada cuenta sean los correctos.
- Comprobar que todos los ingresos recibidos y los egresos para su registro estén debidamente sustentados con su respectiva documentación de soporte.
- Evaluar el Sistema de Control Interno para determinar su grado de solidez y eficiencia.
- Determinar el cumplimiento de las disposiciones legales, conforme con los planes, programas y políticas establecidas por la Empresa.
- Establecer si la información administrativa y financiera es confiable y oportuna para la toma de decisiones por parte de los Directivos de la Empresa.
- Evaluar y analizar los procedimientos utilizados por la entidad para el registro de las transacciones económicas y las estimaciones importantes realizadas.
- Verificar el cumplimiento con las obligaciones tributarias.

ALCANCE DEL EXAMEN

La Auditoría Financiera practicada a la empresa “**INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX**” S.A., corresponde al período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2012.

BASE LEGAL

El informe de Auditoría se sustenta en función de los siguientes documentos:

- Estatuto
- Normativa Legal y Reglamentación Interna
- Ley de Compañías
- Código de Trabajo
- Código Tributario; y otras leyes afines.

METODOLOGÍA UTILIZADA EN EL CAMPO

En el proceso de revisión de la Auditoría realizada se aplicó las Normas y Principios de Auditoría de Aceptación General, ampliando la planificación, evaluación y control de los datos, al cien por ciento, con el fin de comprobar que los saldos presentados en los Estados Financieros sean los correctos.

Estas normas requieren de planificación para tener certeza razonable de que el proceso contable administrativo no tiene errores importantes, en este se incluye el análisis de toda la documentación que respalde los valores e informaciones contenidas en comprobantes, reportes, balances, así como la aplicación de los Principios de Contabilidad de Aceptación General y las estimaciones importantes realizadas por la administración. Los resultados de esta Auditoría nos proporciona fundamentos legales para expresar nuestra opinión.

ESTRUCTURA ORGÁNICO-ADMINISTRATIVA

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

La Empresa **INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX S.A.**, se constituye legalmente en la ciudad de Quito, Provincia de Pichincha mediante Escritura Pública otorgada el 22 de septiembre del 2009, ante el Notario Cuarto de Quito; inscrita en el Registro Mercantil de este Cantón, el 29 de octubre del 2009 bajo el Número 3571, Tomo 140; con Número de Expediente 164320-2009 de la Superintendencia de Compañías y RUC No. 1792235596001.

ESTRUCTURA ORGÁNICA

La “**INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX**” S.A, se encuentra estructurada con un Capital Social de \$2.000.00 (Dos Mil Dólares Norteamericanos), dividido en dos mil acciones de un dólar cada una., como se señala en el siguiente cuadro de aportaciones:

ACCIONISTAS	CAPITAL SUSCRITO	ACCIONES
Andrés García Romo Leroux	1.960,00	1.960
Martha Romo Leroux Malo	40,00	40
TOTALES	\$2.000,00	2.000

Mediante Expediente No 164320 de la Superintendencia de Compañías con fecha 07 de Noviembre del 2011 se deja constancia de la nómina de los nuevos accionistas de la “**INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX**” S.A.

ACCIONISTAS	CAPITAL SUSCRITO	ACCIONES
Edilberto de Jesús Rodríguez Ruiz	1.960,00	1.960
Ricardo Andrés García Rodríguez	40,00	40
TOTALES	\$2.000,00	2.000

Mediante acta No. 12 de la Junta General Extraordinaria del 30 de marzo del 2012, se aprueba el aumento del capital social de la compañía, quedando establecido de la siguiente manera:

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORÍA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

ACCIONISTAS	CAPITAL SUSCRITO	AUMENTO	NUEVO CAPITAL	ACCIONES
Edilberto de Jesús Rodríguez Ruiz	1.960,00	65.000,00	66.960,00	66.960
Ricardo Andrés García Rodríguez	40,00		40,00	40
TOTALES	\$2.000,00	65.000,00	67.000,00	67.000

ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA

La gestión administrativa se encuentra estructurada por los siguientes niveles:

- Presidencia
- Gerencia
- Contabilidad
- Personal de Apoyo Administrativo y Financiero

PERSONAL ADMINISTRATIVO

No.	NÓMINA	CARGO
2	Ing Rodrigo García	Gerente
3	Arq. María Isabel Ramón Giacometti	Coordinadora de Ventas
4	Ing. Luis Pineda	Contador
5	Srta. Cristina Asimbaya Cuero	Asistente Contable
6	Sr. Ricardo García Rodríguez	Asistente Gerencia
7	Sr. José Ignacio Bastidas Toledo	Mensajero

CAPÍTULO IV
ANÁLISIS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y
FINANCIERA

ANÁLISIS DE LIBROS SOCIALES

Realizado el análisis del Libro de Actas de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Compañía **“INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX” S.A.**, se verifica que se realizaron 3 reuniones durante el ejercicio 2012, en las cuales se registran: el análisis del punto a tratarse y las principales resoluciones adoptadas.

Todas las actas se encuentran con la firma de legalización del Presidente y Gerente General.

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA

El análisis de la gestión administrativa- financiera determina los siguientes resultados:

1. La gestión administrativa de los Directivos y Funcionarios de **“INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX” S.A.**, ha sido evaluada a través de la aplicación de Índices Financieros para conocer la situación del Capital de Trabajo, Liquidez, Solvencia, Rentabilidad, Endeudamiento; dando como resultado un correcto manejo; esta gestión positiva se ve reflejada en los Estados Financieros.
2. La empresa se dedica a la gestión de Proyectos de Construcción, con capacidad para competir con otras similares del área y permitir un desarrollo sostenido, mediante la optimización de los recursos y la obtención de incremento en su rentabilidad.
3. La competencia con otras empresas existentes en el mercado que prestan similares servicios obligó a la administración a aplicar una política razonable de oferta de sus servicios de calidad con precios adecuados.
4. A través de una buena administración y la aplicación de políticas adecuadas se ha dado cumplimiento con los procedimientos de Control Interno para el buen desarrollo de la empresa.

ANÁLISIS DE DOCUMENTOS CONTABLES

RUBROS EXAMINADOS

En el examen de la Auditoría Administrativa – Financiera por el ejercicio 2012, practicado a la “**INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX**” S.A., se verificó la siguiente información:

- Sistema Contable
- Comprobantes de Ingreso, Egreso y Diario
- Conciliaciones Bancarias
- Estados de Cuenta
- Anexos Contables
- Impuestos
- Estados Financieros

SISTEMA CONTABLE

Revisada la información se observa que se lleva los registros en el programa Abaco de Contabilidad, cuyos reportes reflejan saldos reales, así también, los documentos de respaldo son completos, esto permite el buen control y verificación de saldos de cada una de las cuentas.

COMPROBANTES DE INGRESO

De conformidad con las Normas establecidas, los ingresos se realizan por depósitos, transferencias, que se reflejan en la cuenta corriente, los comprobantes siguen un orden numérico y secuencia cronológica y su verificación se realizó en su totalidad.

COMPROBANTES DE EGRESO

Son registros contables, donde se refleja el pago realizado mediante efectivo o cheques entregados a los beneficiarios. Estos comprobantes se archivan adjuntando su respectivo soporte detallado con secuencia numérica y cronológica.

COMPROBANTES DE DIARIO

En el comprobante de Diario se registran los valores por ajustes, notas de débito, notas de créditos, compra de materiales de construcción, acreditados y debitados a su respectiva cuenta, con ordenamiento numérico cronológico.

CONCILIACIONES BANCARIAS

La empresa realiza sus operaciones bancarias a través de la cuenta corriente del Banco Proamerica que es utilizada para realizar las transacciones diarias. Contabilidad realiza las correspondientes conciliaciones que ayudan al control de esta cuenta.

ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

El análisis de los Estados Financieros comprende un resumen de las operaciones y movimientos de cada una de las cuentas que integran conjuntamente con sus relaciones y tendencias, para determinar si la situación financiera y sus resultados son razonables y satisfactorios según los requerimientos de la empresa.

El análisis e interpretación de la información financiera, de la "INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX" S.A., se realiza en base a los datos presentados, con el fin de hacerlos más significativos.

SITUACIÓN FINANCIERA Y ECONÓMICA

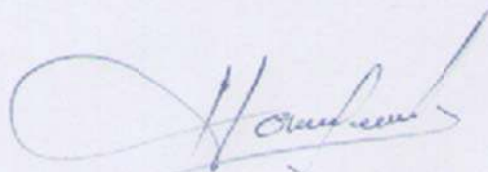
La situación financiera y económica de la Inmobiliaria al 31 de diciembre del 2012, se presenta de la siguiente manera:

1. ACTIVOS, PASIVOS Y PATRIMONIO

ACTIVOS	\$ 2.400.309,32
PASIVOS	2.231.163,60
PATRIMONIO	169.145,72

2. INGRESOS, COSTOS Y GASTOS

La Compañía registra sus ingresos a la presentación de la factura correspondiente a sus clientes y sus costos al momento de la venta; por tanto en el ejercicio económico 2012 no tiene ingresos ni gastos, su resultado es cero.



Dr. Homero Zurita Zurita
AUDITOR EXTERNO
REG. N° 3651 C.P.A.
SC-RNAE-360

CAPÍTULO V

CUMPLIMIENTO DE NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA, SUPLEMENTARIAS Y MEDICIÓN DE GESTIÓN

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORÍA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438200001

Quito, 13 de mayo del 2013

Ingeniero
Rodrigo Alejandro García
GERENTE GENERAL DE "INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX" S.A.
Presente.-

De mi consideración:

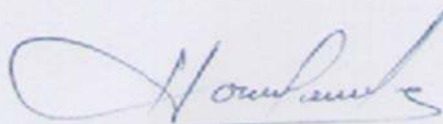
En el proceso de Auditoría Externa realizado a los Estados financieros y documentación contable disponible del período terminado al 31 de diciembre del 2012, de la de la **"INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX" S.A.**, de conformidad con los requerimientos y normas de la Superintendencia de Compañías, y como parte del examen, he verificado la Información Financiera Suplementaria.

El análisis y evaluación se ha efectuado aplicando los procedimientos existentes para este fin y en base de las características de la información financiera de la Empresa, por lo que considero que lo examinado proporciona una base razonable para emitir una opinión.

En mi opinión, la Información Financiera Suplementaria relativa a los Estados Financieros de la **"INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX" S.A.**, se presenta razonablemente por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2012.

El presente Informe se emite expresamente para conocimiento de la Junta General de Accionistas y Gerencia, y no debe ser utilizado por personas ajenas a la Empresa.

Atentamente,



Dr. Homero Zurita Zurita
AUDITOR EXTERNO
REG. N° 3651 C.P.A.
SC-RNAE-360

**INFORMACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE NORMAS DE INFORMACIÓN
FINANCIERA, SUPLEMENTARIA Y MEDICIÓN DE GESTIÓN**

Luego de la revisión del proceso de auditoría se concluye que el manejo económico y el proceso contable han sido satisfactorios y se da cumplimiento a las disposiciones Normas y Reglamentos de la Empresa.

Los documentos contables se presentan satisfactoriamente, cumpliendo con normas y procedimientos de Contabilidad, tanto en su registro como en los soportes correspondientes.

Se revisaron y analizaron los siguientes elementos:

1. CUMPLIMIENTO DEL PLAN ESTRATÉGICO

La “**INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX**” S.A., cuenta con una planificación estratégica de sus actividades, donde se han establecido objetivos de corto y mediano plazo, los mismos que se ejecutan a través de estrategias generales para cada uno de ellos.

2. EVALUACIÓN PRESUPUESTARIA.

“**INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX**” S.A., si ha realizado la evaluación presupuestaria que permita observar las variaciones existentes en el periodo auditado, con lo cual se pudo verificar su nivel de cumplimiento.

3. MEDICIÓN DE GESTIÓN DE DIRECTIVOS

La gestión administrativa y financiera de los Accionistas y Funcionarios de la “**INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX**” S.A., ha sido evaluada a través de la aplicación de Índices Financieros para conocer la situación del Capital de Trabajo, Liquidez, Solvencia, Rentabilidad, Endeudamiento, Razón de Pasivos y Patrimonio, el Rendimiento Operativo sobre el Activo, el Rendimiento Operativo sobre el Patrimonio y Cobertura de Riesgos; dando como resultado una gestión administrativa adecuada.

4. ANÁLISIS DE NORMAS BÁSICAS DE LAVADO DE DINERO

"INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX" S.A., realiza transacciones de compra y venta de materiales eléctricos y otros por cantidades moderadas; sin embargo, no han elaborado el Manual de Normas Básicas para la prevención de Lavado de Dinero por lo que se recomienda que elaboren de manera inmediata este manual para el cumplimiento con la normativa legal.

Durante el proceso de Auditoría se ha podido determinar que la inmobiliaria ha dado cumplimiento a las disposiciones legales de la **UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO, Y PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO** así como con la **prevención para recepción de dinero de actividades ilícitas**. La Inmobiliaria ha designado a la Ing. Doris Narváez, como responsable de esta unidad.

5. AUDITORÍA EXTERNA

Debido a que la "INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX" S.A. ha superado el \$1.000.000,00, en el total de sus Activos, está obligada a realizar el proceso de Auditoría Externa

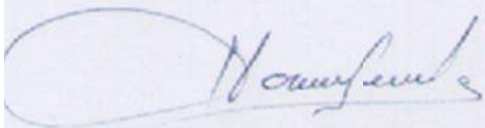
6. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

En cumplimiento con las disposiciones legales pertinentes, de la "INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX" S.A., ha cumplido con sus obligaciones tributarias con el Estado en el ejercicio económico 2012.

CONCLUSIÓN.-

De conformidad con los documentos de soporte que han sido revisados en el proceso de Auditoría, los Directivos, Funcionarios y Empleados de la "INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX" S.A., al 31 de diciembre del 2012, han dado estricto cumplimiento a los objetivos propuestos por la entidad, mediante la aplicación de Reglamentos internos y Normativa legal vigente en el país, concluyéndose que la gestión administrativa se ha realizado eficientemente, con generación de resultados positivos.

Atentamente,



Dr. Homero Zurita Zurita
AUDITOR EXTERNO
REG. N° 3651 C.P.A.
SC-RNAE-360

ÍNDICE

CONTENIDO	PÁGINAS
CAPÍTULO I	
INFORMACIÓN FINANCIERA	3
Dictamen de auditoría	4
Estados Financieros	6
Análisis Financiero	9
Notas a los Estados Financieros	16
CAPÍTULO II	
NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA	21
CAPÍTULO III	
ANÁLISIS DE SISTEMA DE CONTROL INTERNO	24
Carta la Gerencia	25
Información Introductoria	26
Estructura Orgánico Administrativa	28
CAPÍTULO IV	
ANÁLISIS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA	30
Análisis de Libros Sociales	31
Análisis de Documentos Contables	32
CAPÍTULO V	
CUMPLIMIENTO DE NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIAS Y MEDICIÓN DE GESTIÓN	34
Carta a los Directivos	35
Informe de cumplimiento de Normas de Información Financiera, Suplementarias y de Gestión	36
