

“INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX” S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares Americanos)

NOTA No. 1. IDENTIFICACION, ESTRUCTURA ORGÁNICA, OBJETO SOCIAL Y ENTORNO ECONOMICO

a) Antecedentes

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.

b) 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.**

En el año 2013 se deja constancia de la nómina de los nuevos accionistas, el cual se encuentra registrado en la Entidad de Control y son los siguientes:

ACCIONISTAS	CAPITAL SUSCRITO	ACCIONES
Rodrigo García	1.960,00	1.960
Ricardo Andrés García Rodríguez	40,00	40
TOTALES	\$2.000,00	2.000

c) Objeto Social

Según los estatutos, el objeto Social de la Inmobiliaria es:

- Construcción de toda clase de bienes inmuebles y en especial las viviendas de interés social.
- La compra y venta de muebles e inmuebles.
- Planificación y ejecución de programas de vivienda de todo tipo en Urbanizaciones, propiedad horizontal, lotizaciones y edificios.
- Podrá construir lotizaciones, urbanizaciones, edificios, conjuntos residenciales bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.
- Comercializar todos los bienes inmuebles que construya o construidos por terceros.
- Podrá construir y administrar residencias, hoteles, hosterías y en fin toda clase de bienes muebles e inmuebles.
- Podrá importar equipos, maquinarias, partes, piezas, motores y demás elementos necesarios para el fiel cumplimiento del objetivo social de la compañía.
- Podrá asociarse con personas naturales jurídicas, nacionales y extranjeras para realizar el objeto de la compañía.
- Podrá realizar la decoración de interiores en todo caso de bienes inmuebles.
- Podrá adquirir en el país o en el extranjero materiales prefabricados, equipos y maquinaria necesaria para la construcción de bienes inmuebles.
- La representación comercial y mercantil de empresas nacionales o extranjeras.
- Ejecutar todos los actos que sea por si sola o en sociedad con otras compañías, firmas o individuos, por cuenta propia o ajena, siempre que tales acciones no fueran prohibidos por las leyes.
- Obtener créditos con instituciones públicas o privadas para impulsar el funcionamiento de la compañía.
- Participar en otras sociedades o compañías nacionales o extranjeras mediante la adquisición de acciones, participaciones, partes sociales o cualquier otra forma legal.

Para el cumplimiento del objeto social, la compañía podrá realizar toda clase de actos civiles, mercantiles y comerciales permitidos por la Ley, pero se obliga a la Compañía a no realizar ningún acto que establece el art. Veintisiete de la Ley de Regulación Económica y Control de Gastos Públicos y no podrá dedicarse el arrendamiento mercantil.

d) Actividad y Entorno Económico

La Inmobiliaria García Romoleroux S.A, tiene por objeto la construcción de toda clase de bienes inmuebles y en especial las viviendas de interés social.

e) Estructura Administrativa

La gestión administrativa se encuentra estructurada por los siguientes niveles:

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

2. BASE DE PRESENTACION

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes, en cumplimiento a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías sobre bases y practicas aplicables a una empresa en marcha, las mismas que prevén la realización de activos y la cancelación de pasivos, en el transcurso del movimiento económico y financiero del negocio.

Para el registro de sus transacciones, utiliza el dólar americano, moneda de curso legal vigente en el país.

Sus políticas contables se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y las Normas Internacionales de Contabilidad NIC y la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las mismas que requieren que la Administración realice ciertas estimaciones, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

3. PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen aquellos activos financieros, depósitos que se puedan transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a 90 días.

b) Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

c) Activos o Pasivos Financieros

Las partidas de activos o pasivos financieros inicialmente se reconocen al precio de la transacción con cambios en resultados.

d) Propiedad, Planta y Equipo

Las partidas de propiedad, mobiliario y equipos se miden bajo el modelo de valor revaluado, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por el deterioro de valor que haya sufrido.

Si se revalúa un elemento de propiedad, mobiliario y equipo, se revalorará también todos los elementos que pertenecen a la misma clase de activos.

Si se incrementa el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, este aumento se reconocerá en el patrimonio, como superávit de revaluación.

Los gastos de reparación y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo que se producen.

Retiro o venta de propiedades, mobiliario y equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades, mobiliario y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el superávit de revaluación atribuible a la reserva de revaluación de propiedades restantes, será transferido directamente a las utilidades retenidas.

Deterioro de valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, mobiliario y equipos para determinar si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros al importe recuperable estimado y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado, si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor de activo (grupo de activos) en años anteriores. Una revisión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

e) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son registradas al valor razonable.

f) Impuestos

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o gastos deducibles y partidas que no son gravables o deducibles.

El pasivo de la compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

Según disposiciones legales vigentes, cuando el impuesto a la renta resultante de la utilidad gravable es menor al valor del impuesto a la renta pagado por anticipado, este valor del anticipo pagado es el que se considera como gasto de impuesto a la renta del ejercicio.

g) Patrimonio

Está conformado con el capital social de la compañía, reservas, resultados del ejercicio y acumulados de años anteriores

NOTA No. 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Revisados los fondos y de acuerdo al movimiento realizado en el ejercicio, se establece al 31 de diciembre del 2013 el saldo es el siguiente:

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
AUDITOR INDEPENDIENTE
RUC No. 1702438209001

CUENTA/AÑO	NIF 31/12/2012	NIF 31/12/2013	% DE EVOLUCIÓN
Caja Chica	19,00	7,85	-58.68%
Banco Pro américa	0,00	17.144,06	100.00%
TOTAL	19,00	17.151,91	

NOTA No. 5. CLIENTES

Esta cuenta está conformada por las cuentas Anticipo Honorarios, Proveedores y Accionistas, las mismas que se mantienen para la realización del proyecto. Al 31 de diciembre del 2013 el saldo es el siguiente:

CUENTA/AÑO	NIF 31/12/2012	NIF 31/12/2013	% DE EVOLUCIÓN
Anticipo Proveedores	67.606,40	232.172,14	243.42%
Anticipo Honorarios	132.016,03	220.460,86	67.00%
Ing. Rodrigo García	72.369,44	92.076,28	27.23%
EDELCOs	15.489,60	-	-100.00%
TOTAL	287.481,47	544.709,28	

NOTA No. 6. PROYECTO EN CURSO

Corresponde al proyecto "BELONA", está orientado a la construcción de un edificio de 6 plantas y su financiamiento se realizó con la Corporación Financiera Nacional. El saldo mantenido en este grupo al 31 de diciembre del 2013 es el siguiente:

CUENTA/AÑO	NIF 31/12/2012	NIF 31/12/2013	% DE EVOLUCIÓN
Obras en curso	2.190.966,89	24.600,55	-98,83%
TOTAL	2.190.966,89	114.600,55	

Una vez terminado el proyecto el Costo de las obras se ven reflejados en el Estado de Pérdidas y Ganancias, quedando en inventario lo disponible para la venta.

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
AUDITOR INDEPENDIENTE
RUC No. 1702438209001

NOTA No. 7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Las cuentas de Propiedad, Planta y Equipo se desglosan así:

CUENTA/AÑO	NIIF 31/12/2012	NIIF 31/12/2013	% DE EVOLUCIÓN
Equipos de Computación	2.841,96	2.841,96	0.00%
TOTAL	2.841,96	2.841,96	

TOTAL ACTIVO \$ 679.303,70

PASIVOS

NOTA No. 8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Corresponde a deudas contraídas por la compra de materiales de construcción para el proyecto; el saldo al 31 de diciembre del 2013 es:

CUENTA/AÑO	NIIF 31/12/2012	NIIF 31/12/2013	% DE EVOLUCIÓN
Proveedores Locales	41.119,25	62.046,38	50.89%
TOTAL	41.119,25	62.046,38	

NOTA No. 9. IMPUESTOS POR PAGAR

Los saldos por este concepto corresponden a valores por pago del IVA y Retención en la fuente, el mismo que se liquida mensualmente.

Al 31 de diciembre del 2013 el saldo es el siguiente:

CUENTA/AÑO	NIIF 31/12/2012	NIIF 31/12/2013	% DE EVOLUCIÓN
Impuesto mensuales por pagar	24.656,06	2.118,79	-91.41%
TOTAL	24.656,06	2.118,79	

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
AUDITOR INDEPENDIENTE
RUC No. 1702438209001

NOTA No. 10. BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

Corresponde a obligaciones con los empleados que son cancelados en el siguiente mes, por el ejercicio 2013 se establecen los siguientes saldos:

CUENTA/AÑO	NIIF 31/12/2012	NIIF 31/12/2013	% DE EVOLUCIÓN
IESS	943,28	772,89	-18.06%
Sueldos por pagar	7.186,04	16.145,02	124.67%
TOTAL	8.129,32	16.917,91	

NOTA No. 11. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Corresponde a Alícuotas recibidas por el Edificio Belona; el saldo de esta cuenta al 31 de diciembre 2013 es de \$1.063,21.

PASIVO NO CORRIENTE

NOTA No. 12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Corresponde a préstamos recibidos para la construcción del proyecto. Al 31 de diciembre del 2013 el saldo es el siguiente:

CUENTA/AÑO	NIIF 31/12/2012	NIIF 31/12/2013	% DE EVOLUCIÓN
Préstamo Socio	0,00	25.000,00	100.00%
Martha García	248.408,53	153.507,82	4.50%
Ing. Héctor Vásquez	18.295,03	45.195,03	147.03%
EDELCOS	0,00	155.004,40	100.00%
TOTAL	344.770,00	378.707,25	

NOTA No. 13. ANTICIPO CLIENTES

Corresponde a los abonos entregados por los clientes, al 31 de diciembre 2013 el saldo es el siguiente:

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
AUDITOR INDEPENDIENTE
RUC No. 1702438209001

CUENTA/AÑO	NIIF 31/12/2012	NIIF 31/12/2013	% DE EVOLUCIÓN
Anticipo Clientes	0,00	210.000,00	100.00%
TOTAL	0,00	210.000,00	

TOTAL PASIVO \$670.853,54.

PATRIMONIO

NOTA No. 14. CAPITAL SOCIAL

El Capital Social de acuerdo a la Constitución de la Compañía es de \$ 2.000.00, repartido entre sus accionistas, al 31 de diciembre del 2013 el saldo es el siguiente:

ACCIONISTA	CAPITAL SUSCRITO
Rodrigo García	1.960,00
Ricardo Andrés García Rodríguez	40,00
TOTAL	2.000,00

NOTA No. 15. RESULTADO ACUMULADO POR APLICACIÓN DE NIIF

Esta cuenta aparece en el año 2013 debido a la aplicación de NIIFs, al 31 de diciembre del 2013 el saldo es el siguiente:

CUENTA/AÑO	NIIF 31/12/2012	NIIF 31/12/2013	% DE EVOLUCIÓN
Resultado Acum. Apli de NIIFs	166.208,38	166.208,38	0.00%
TOTAL	166.208,38	166.208,38	

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
AUDITOR INDEPENDIENTE
RUC No. 1702438209001

NOTA No. 16. APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de diciembre del 2013 el saldo es el siguiente:

CUENTA/AÑO	NIF 31/12/2012	NIF 31/12/2013	% DE EVOLUCIÓN
Aport. Fut. Capitalizaciones	937,34	937,34	100.00%
TOTAL	937,34	937,34	

NOTA No. 17. RESULTADO EJERCICIO

INGRESOS

Constituyen todos los valores recibidos por venta de los departamentos, además, se suman los ingresos no operacionales. El total de Ingresos del ejercicio 2013 es como se detalla a continuación:

CUENTA	VALOR
Promesa de Compra y Venta	2.196.711,60
Ingresos Operacionales	138,37
Otros Ingresos	52.486,85
TOTAL	2.249.336,82

COSTOS

Constituyen los egresos realizados por la Inmobiliaria para la construcción del proyecto. El Costo Total del ejercicio 2013 se detalla a continuación:

CUENTA	VALOR
Costo Edificio Belona	2.143.238,98
Costos Operaciones	18.894,15
TOTAL	2.162.133,13

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
AUDITOR INDEPENDIENTE
RUC No. 1702438209001

GASTOS

Constituyen los egresos realizados por la Inmobiliaria, para el desarrollo de sus actividades. El total de Gastos del ejercicio 2013, se detalla a continuación:

CUENTA	VALOR
Gastos de Administración	177.251,60
Gastos Financieros	26.949,36
Gastos no Deducibles	43.698,29
TOTAL	247.899,25

RESULTADO DEL EJERCICIO

Luego del análisis de los ingresos, costos y gastos, durante el presente ejercicio existe una pérdida.

CUENTA/AÑO	NIIF 31/12/2013
Total Ingresos	2.249.336,82
Total Costos	-2.162.133,13
Total Gastos	-247.899,25
PERDIDA DEL EJERCICIO	-160.695,56

La pérdida del ejercicio se debe a que no se han vendido el total de los departamentos.

TOTAL PATRIMONIO \$ 8.450,16

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO \$ 679.303,70

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
AUDITOR INDEPENDIENTE
RUC No. 1702438209001

18. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIFs PARA PYMES

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 de fecha 31 de diciembre del 2008, la Superintendencia de Compañías ratifica y establece la obligatoriedad de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) de acuerdo a un cronograma, estableciendo tres grupos de compañías que se encuentran bajo su control y vigilancia que deberán implementar dichas normas a partir del año 2010, 2011 y 2012 respectivamente.

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

Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2013 emitidos por la Compañía fueron preparados y presentados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes.

El saldo de las cuentas por la aplicación de NIIFs al 2013 han sido los siguientes:

- IMPUESTOS DIFERIDOS

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales con los que se puede compensar las diferencias temporarias.

El saldo de las cuentas por la aplicación de NIIFs al 2013 han sido las siguientes:

CUENTA/AÑO	NIIF 31/12/2012	NIIF 31/12/2013	% DE EVOLUCIÓN
Impuestos Diferidos	52.486,85	0,00	100.00%
TOTAL	52.486,85	0,00	-58.54%

- RESULTADO ACUMULADO POR APLICACIÓN DE NIIF

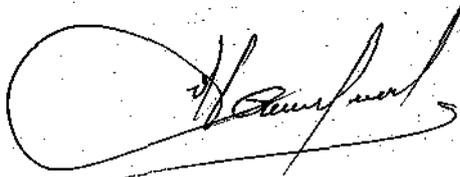
En el proceso de conversión a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's fueron registrados con cargo a esta cuenta como lo determina la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera".

El saldo de las cuentas por la aplicación de NIIFs al 2013 han sido las siguientes:

CUENTA/AÑO	NIIF 31/12/2012	NIIF 31/12/2013	% DE EVOLUCIÓN
Resultado Acum. Apli de NIIFs	166.208,38	166.208,38	0.00%
TOTAL	166.208,38	166.208,38	0.00%

19. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO QUE SE INFORME

Entre la fecha de cierre de los estados financieros y la fecha de culminación del proceso de auditoría, no existen eventos que incidan en los resultados o afecten la situación financiera de la Inmobiliaria.



Dr. Homero Zurita Zurita
AUDITOR INDEPENDIENTE
Reg. De Auditores Externos 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 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. EVALUACIÓN Y CONCLUSIONES DEL ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN PATRIMONIAL Y FLUJO DE EFECTIVO.

1.1. ANÁLISIS DEL ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.

En los Estados de Cambios en el Patrimonio por el ejercicio 2013, se observa que existe un disminución en el total del valor Patrimonial del 148.21%; el cambio más importante se refleja en la cuenta Resultado del Ejercicio que incrementa en al 100.00% al igual que Otros resultados Integrales que aumenta en el 100.00% en comparación al 2012.

1.2. ANÁLISIS DEL FLUJO DEL EFECTIVO.

EL Estado de Flujo del efectivo se obtuvo como resultado de las variaciones del grupo de cuentas, con detalle de cada cuenta para su interpretación con el respectivo movimiento.

La distribución de las cuentas es razonable, de conformidad con las Normas vigentes en el país.

2. MEDICIÓN DE GESTIÓN DE DIRECTIVOS

La gestión administrativa y financiera de los Accionistas y Funcionarios, ha sido evaluada a través de la aplicación de Índices Financieros para conocer la situación del Capital de Trabajo, Liquidez, Solvencia, Rentabilidad, Endeudamiento, Morosidad, Razón de Pasivos y Patrimonio, el Rendimiento Operativo sobre el Activo, el Rendimiento Operativo sobre el Patrimonio y Cobertura de Riesgos.

3. CONTRATO DE FIDEICOMISO

La compañía no mantiene un contrato un fideicomiso debido a que el proyecto ya se encuentra terminado y está en proceso de venta de los departamentos.

4.- ANÁLISIS DE NORMAS BÁSICAS DE LAVADO DE DINERO Y CUMPLIMIENTO DE LA UAF.

Durante el proceso de Auditoria se ha podido determinar que la Inmobiliaria no ha dado cumplimiento a las disposiciones legales de la UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO, en respecto a la prevención de LAVADO DE DINERO.

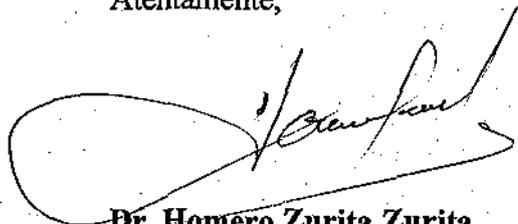
5. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

En cumplimiento con las disposiciones legales pertinentes, la "INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX" S.A., ha cumplido con sus obligaciones tributarias con el Estado en el ejercicio económico 2013.

CONCLUSIÓN.-

De conformidad con los documentos de soporte que han sido revisados en el proceso de Auditoria, los Directivos, Funcionarios y Empleados de la Empresa "INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX" S.A., al 31 de diciembre del 2013, han dado estricto cumplimiento a los objetivos propuestos por la entidad, mediante la aplicación de Reglamentos internos y Normativa legal vigente en el país.

Atentamente,



Dr. Homero Zurita Zurita
AUDITOR INDEPENDIENTE
Reg. De Auditores Externos SC-RNAE-360