



**ARRENDAMIENTOS
LAS VIOLETAS**

**INFORME DE AUDITORÍA
EXTERNA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

**ARRENDAMIENTOS
LAS VIOLETAS**

**INFORME DE
AUDITORIA**

31 de diciembre

2013

Este documento contiene los resultados de la auditoría a los Estados Financieros de ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CIA. LTDA., correspondientes al año 2013.

**ILLENGI CIA.
LTDA.
Auditores y
Consultores**

ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CIA. LTDA.

**INFORME
DE AUDITORIA
A
LOS
ESTADOS FINANCIEROS**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

QUITO – ECUADOR

INFORME DE LA AUDITORIA

Quito, 20 de marzo de 2014

Señores
ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CIA. LTDA.
Presente.

Hemos examinado el Estado de Situación Financiera de ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CIA. LTDA., al 31 de Diciembre de 2013 y su correspondiente Estado de Resultados por el año que terminó en esa fecha. Dichos Estados Financieros son responsabilidad de la Administración de la Empresa.

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión profesional sobre los mismos con base en la auditoría efectuada.

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros no contienen errores importantes y de que están preparados de acuerdo con las normas de contabilidad generalmente aceptadas y las normas ecuatorianas de contabilidad y con adaptación a las normas internacionales de información financiera. La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas de la evidencia que soportan las cifras y revelaciones de los Estados Financieros; asimismo, incluye la evaluación de las normas de información financiera utilizadas, de las estimaciones significativas efectuadas por la administración y de la presentación de los Estados Financieros tomados en su conjunto.

El examen realizado nos proporcionó una base razonable para expresar nuestra opinión.

En opinión de ILLENGI CIA. LTDA., los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente, así como en los demás aspectos importantes la Situación Financiera de ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CIA LTDA., al 31 de Diciembre de 2013 y los resultados de sus operaciones, por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las normas de información financiera antes indicadas.

Atentamente



Dra. Patricia Iglesias.
ILLENGI.

ÍNDICE	PAG
CAPITULO I	6
ESTADOS FINANCIEROS DE LA EMPRESA	
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	
CAPITULO II	14
INFORMACIÓN INTRODUCTORIA	
ALCANCE DE LA AUDITORIA	
BASE LEGAL	
POLÍTICAS DE LA EMPRESA	
PRINCIPALES OBJETIVOS SOCIALES DE LA EMPRESA	
CAPITULO III	16
CONTROL INTERNO	
ESTRUCTURA DE LA EMPRESA Y SU ORGANIGRAMA	
PRESUPUESTO	
ESTADOS FINANCIEROS	
ADMINISTRACIÓN	
NORMATIVA INTERNA	
SEGUROS PARA LOS BIENES	
AFILIACIÓN AL IESS	

CAPITULO I
INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA EMPRESA
ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CIA. LTDA.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE 2013

ACTIVOS			
CUENTAS	NOTAS	31.12.13	31.12.12
EFFECTIVO BANCOS		337,237	246,490
INVERSIONES TEMPORALES	A	200,985	40,000
CUENTAS POR COBRAR	B	448,295	446,869
ANTICIPOS A PROVEEDORES		58,550	0,000
INMUEBLES VALOR HISTÓRICO		101,768	123,338
REVALÚO INMUEBLES	C	2.933,801	3.106,177
EQUIPO. COMP		741	00,000
EQUIPOS VARIOS		55,983	60,157
TERRENOS		3.652,674	3.652.674
ACTIVOS DIFERIDOS		1,550	00,000
TOTAL ACTIVO		7.733,035	7.675,704
PASIVO			
ACREEDORES PERMANENTES		5,265	39,482
DIVIDENDOS POR PAGAR		305	99,104
IESS		1,486	1,385
BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR		22,365	23,750
IMPUESTO A LA RENTA		28,026	29,889
RETENCIONES EN LA FUENTE		4,985	9,240
IMP. VALOR AGREGADO		20,941	25,120
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	D	125,488	20.664,86
GARANTÍAS POR PAGAR		69,569	69,433
TOTAL PASIVO		278,430	318,067
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL		25,000	25,000
RESERVA LEGAL		45,038	45,038
RESERVAS ESTATUTARIAS		15,024	15,023
SUPERÁVIT		7.271,710	7.272,575
ACUMULADOS		5,546	00,000
RESULTADOS DEL EJERCICIO		92,287	151,420
TOTAL PATRIMONIO		7.454,605	7.357,637
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		7.733,035	7.675,704

ARRENDAMIENTOS Y VIOLETAS CIA. LTDA.
BALANCE DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INGRESOS	NOTAS	31.12.13	31.12.12
ARRIENDOS GANADOS		1.320,991	1.236,216
CUOTAS DE MANTENIMIENTO		175,996	157,102
INTERESES GANADOS		1,098	1,134
OTROS INGRESOS EXTRAORDIN.(NIFF)		8,074	5,061
TOTAL INGRESOS		1.506,159	1.399,513
EGRESOS			
COMP.INDUS. EL CONDADO (G.J)		151,027	133,439
GASTOS DE PERSONAL		86,824	74,296
HONORARIOS Y DIETAS		691,926	714,299
SERVICIOS PÚBLICOS		15,338	11,385
SERVICIOS DE OFICINA		7,417	7,634
GASTOS DE MANTENIMIENTO		37,643	19,093
OTROS GASTOS DE ADMINISTRA.		25,888	26,809
GASTOS LEGALES-IMPUESTOS		75,686	49,229
DEPRECIACIONES		207,702	209,876
PROVISIONES		94,987	524
INTERESES PAGADOS		175	266
GASTS FNANCIEROS		12,179	00,000
OTROS GASTOS NO OPERACIÓN.		7,080	1,242
TOTAL EGRESOS		1.413,872	1.248,092
CUENTAS DE RESULTADOS		*92,287	151,420

* Valor neto descontado el 15% para los trabajadores.

ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS Cía. Ltda.

Políticas de Contabilidad significativas

Descripción del

Negocio

Arrendamientos las Violetas Cía. Ltda., es una compañía de nacionalidad ecuatoriana, que se constituyó el 4 de julio de 1984 por escritura pública otorgada por el doctor Jaime Acosta Holguín titular de la Notaría Vigésima Octava del cantón Quito.

Su objetivo es recibir o dar en arrendamiento toda clase de bienes inmuebles, podrá comprar y vender bienes inmuebles.- Para tales fines podrá celebrar toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles, laborales o de otra naturaleza permitidas por las leyes ecuatorianas. La compañía no podrá realizar ninguna de las actividades prescritas en el artículo vigésimo séptimo de la Ley de Regulación Económica y Control del Gasto Público, actividades cuyo alcance fija la regulación número ciento veinte, ochenta y tres de la Junta Monetaria de la época.

La primera disposición de la escritura de constitución de la compañía ordena un plazo de 30 años de duración, la fecha de inscripción en el Registro Mercantil es el 19 de junio de 1984.

Al 30 de junio de 2014 se cumplirá el plazo de vigencia de la compañía por lo que la Administración de la misma preveerá su renovación en concordancia con las disposiciones de Ley.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la compañía tiene como clientes a los arrendatarios de:

- Locales Comerciales.
- Bodegas.

Bases de

Presentación

La compañía mantiene sus registros contables:

- a) De acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad (NEC),
- b) En dólares de Estados Unidos de Norteamérica, esto como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el gobierno ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

- c) De acuerdo a las disposiciones de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Preparación de los estados financieros

La compañía ha utilizado políticas de contabilidad concordantes con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, que permiten a la gerencia efectuar estimaciones y utilizar supuestos que no afectan las cifras reportadas de activos y pasivos así como las cifras registradas en ingresos y gastos durante el período corriente. Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a las Inversiones, garantías por pagar y los impuestos anticipados, aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Para el ejercicio económico 2013, se han elaborado los siguientes estados financieros:

- Balance General;
- Estado de Resultados;

Bancos.- Las disponibilidades en efectivo de la empresa se encuentran depositadas en dos entidades autorizadas por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador. La administración y control de las cuentas bancarias, están bajo la responsabilidad de las señoras Gerente General y/o Presidenta de la compañía quienes para el efecto mantienen firmas conjuntas o por separado en la institución financiera respectiva. Esta forma de actuación está en concordancia con las disposiciones impartidas en la escritura de constitución.

Inversiones.- Con el objeto de mantener un saldo razonable y ecuánime, el dinero de la empresa se encuentra distribuido bajo este concepto en dos entidades del sistema financiero.

Cuentas por Cobrar Arrendatarios.- Las cuentas por cobrar arrendatarios, son reconocidas y registradas a su valor neto, es decir sin recargos ni adicionales porque no se estimaron reclamos legales de ninguna clase.

De la cartera de clientes existen arrendatarios impagos constantes desde los ejercicios económicos anteriores al presente, estos deudores se encuentran en litigio judicial y en instancias en las que durante el período económico 2013 no fueron posibles de solución definitiva.

Las oportunas acciones judiciales iniciadas por la empresa evitaron e impidieron que los títulos ejecutivos o los documentos de prueba no prescriban en el derecho de cobro; sin embargo existe el

riesgo de que el valor que consta en los auxiliares contables respecto de estos deudores no sea consistente con la realidad jurídica de los mismos porque aún con sentencias favorables para la empresa es probable que el deudor no cancele sus obligaciones.

En el ejercicio económico auditado, el proceso judicial seguido contra cada uno de los deudores continúa, sin embargo al tratarse de una acción civil no es posible estimar el tiempo que la compañía permanezca en dichas circunstancias.

ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros.

(Expresados en dólares)

NOTA A **Inversiones.-** El saldo de la cuenta Inversiones presenta un valor de US 200,985; se han incrementado US 160,000 con relación al ejercicio anterior.

LAS POLITICAS CONTABLES ESTABLECEN LOS SIGUIENTES PORCENTAJES DE INCOBRABILIDAD:

0-90 DÍAS	0%
91-120	3%
121-180	5%
181-365	7%
366 en adelante	100%

NOTA B **CUENTAS POR COBRAR.-** En relación al año anterior se disminuyó en US 108,700; cuentas por cobrar mayores a cinco años a la vez que se incrementó el gasto deducible.

Se realizaron asientos NIFF al gasto en base de las políticas de los clientes impagos mayores a 91 días.

En el presente ejercicio los clientes COINTERPERIE S.A e INDUSTRIAL SAN ESTEBAN S.A tuvieron la referida afectación.

CUENTAS POR COBRAR ARRENDATARIO.- EL estudio jurídico MEYTHALER & ZAMBRANO, informa que el estado de las causas seguidas por la empresa se encuentra en la siguiente instancia:

. **DOMIZIL COMERCIAL DOMICOM.-** Proceso No. 005-2013-DBERMEO, juzgado décimo tercero de lo civil – 2009-18. Autos para resolver el recurso de apelación, respecto del auto de nulidad del proceso.

. **DOMIZIL COMERCIAL DOMICOM.**- Proceso No. 0223-2013, juzgado séptimo de lo civil. Calificada la demanda de insolvencia, declarada la insolvencia presunta del demandado. Notificación a al sistema financiero.

. **JESUS MORENO RIVERO Y OTROS (EDIPIME).**- Proceso No. 2014-711, juzgado tercero de lo civil No. 165-2009. Se avocó conocimiento del recurso. Alegatos presentados el 4 de noviembre de 2013.

. **JESUS MORENO RIVERO Y OTROS (EDIPIME).**- Proceso No. 2014-2275, anterior No. 1060-2010. Resorteado el proceso y presentado alegato final.

. **JESUS MORENO RIVERO Y OTROS (EDIPIME).**- Proceso No. 1060-2010. Corte Provincial Sala Unica. Resorteado el proceso y presentado alegato final.

. **JESUS MORENO RIVERO Y OTROS (EDIPIME).**-Proceso No. 2014-2198. Corte Provincial Sala Unica. Resorteado el proceso y presentado alegatos con fecha 25 de octubre de 2013.

. **JESUS MORENO RIVERO Y OTROS (EDIPIME).**- Proceso No. 939-09, juzgado Primero de lo Civil. Sentencia final, previo juicio de insolvencia.

OTROS CREDITOS FISCALES.- Son retenciones renta realizadas por clientes a favor de la empresa que deberán tener el reclamo ante el Servicio de Rentas Internas vía reclamo por pago en exceso.

RETENCION RENTA CLIENTES.- Debido a que las ventas fueron mayores comparadas al Impuesto a la Renta por Pagar, por la diferencia se debe reclamar al Servicio de Rentas Internas durante los tres siguientes años.

NOTA C

DEPRECIACION ACTIVOS FIJOS.- El año 2013 el registro por depreciación se ha considerado como Gasto Deducible, de acuerdo con lo establecido en el Registro Oficial 727 de julio de 2012, el mismo que suprime el literal F del artículo 28 del Reglamento de la ALRT, lo cual permite que la depreciación de Bienes Revaluados pueden ser considerados como Gastos Deducibles, situación que no sucedía en años anteriores. El año anterior toda la depreciación de Bienes Revaluados debió registrarse en Gastos no Deducibles

NOTA D

ARIENDOS COBRADOS POR ANTICIPADO.- Se procedió a realizar un ajuste NIFF por la utilización del dinero, su contrapartida Otros Ingresos de acuerdo a normas NIFF.

GARANTIAS POR PAGAR.- Están cubiertas completamente por las inversiones a favor de la empresa, se recomienda mantener un valor mínimo de US 78,000 en inversiones porque es el valor que se ha recibido en garantías de los arrendatarios.



En esta cuenta se realizó un ajuste NIFF, registrado en la cuenta Otros Ingresos por la utilización del dinero.

CAPITAL SOCIAL:

El capital social de la compañía al 31 de diciembre del 2013 presenta un saldo de \$ 25.000, este valor no ha sufrido modificación alguna en el periodo fiscal.

CAPITULO II

INFORMACIÓN INTRODUCTORIA

ALCANCE DE LA AUDITORIA

El examen de auditoría se ejecutó al Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2013 y su correspondiente Estado de Resultados.

OBJETIVOS DEL EXAMEN

- Analizar, mediante la utilización de las técnicas de revisión y verificación idóneas, la información financiera de los documentos contables examinados.
- Verificar y determinar el movimiento de las cuentas y si éstas reflejan razonablemente los hechos económicos efectuados por Arrendamientos las Violetas Cía. Ltda.
- Determinar la razonabilidad del saldo de las cuentas auditadas, mediante la utilización de normas y principios de auditoría.
- Determinar la confiabilidad y transparencia de la información contenida en los Estados Financieros y el cumplimiento de las disposiciones normativas que les son aplicables.
- Determinar la correcta utilización y aplicación de la normativa y dinámica establecida en sus disposiciones internas.

BASE LEGAL

Arrendamientos las Violetas Cía. Ltda., es una compañía de nacionalidad ecuatoriana, que se constituyó por escritura pública, otorgada por el doctor Jaime Acosta Holguín, titular de la Notaría Vigésima Octava del cantón Quito el 4 de julio de 1984.

Se rige por las leyes ecuatorianas y por las disposiciones de su estatuto. Para el cumplimiento de su objeto la compañía puede efectuar toda clase de actos y contratos, accesorios y/o complementarios a su objeto, cualquiera que sea su naturaleza permitidos por la Ley ecuatoriana.

En el periodo examinado, la compañía fue gobernada por la Junta General de Accionistas y administrada por su Presidenta y la señora Gerente General nombrados, estos últimos para el ejercicio del cargo por un periodo de dos años, pudiendo ser reelegidas.

De conformidad con el artículo sexto de la escritura de constitución, corresponde a la Gerente General de la compañía la representación legal de la misma y tiene los más amplios poderes de administración y manejo de los negocios sociales con sujeción a la Ley.

La actividad ordinaria de la compañía está también sujeta a las siguientes disposiciones legales, citadas como las de mayor vinculación con el desenvolvimiento normal de la empresa: la Constitución Política del Estado, Código Civil, Ley de Compañías, Código de Trabajo, Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, la Ley de Contratación Pública y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y su aplicación a las normas internacionales de información financiera.

POLÍTICAS DE LA EMPRESA

MISIÓN

- Brindar servicios arrendamientos de inmuebles.
- Establecer alianzas sólidas y duraderas con nuestros clientes.
- Proporcionar las soluciones y servicios de arrendamientos que ayuden a alcanzar los objetivos establecidos.
- Gestión eficaz de todo el ciclo de relación con nuestros profesionales y colaboradores.

VISIÓN

- Posicionar a Arrendamientos las Violetas, como una empresa líder en el desarrollo y ejecución de arrendamientos de inmuebles.
- Contribuir al desarrollo sostenible del país mediante el uso racional y eficiente del suelo, con una conciencia elevada de proteger el medio ambiente a fin de que las generaciones futuras tengan igual o mejores condiciones de vida.
- Queremos que nuestros clientes confíen en nosotros, que nuestros trabajadores y proveedores estén orgullosos y satisfechos de trabajar con nosotros.

CAPITULO III CONTROL INTERNO

ESTRUCTURA DE LA EMPRESA Y SU ORGANIGRAMA

Arrendamientos las Violeta Cía. Ltda., según la escritura de constitución está integrada por órganos directivos: Junta General de Accionistas, Presidencia y Gerencia General.

DEL PRESUPUESTO

El presupuesto entendido como un plan de acción dirigido a cumplir una meta prevista, expresada en valores y términos financieros, que debe cumplirse en determinado tiempo y bajo ciertas condiciones, ha sido elaborado por Arrendamientos las Violetas Cía. Ltda., para el año 2013, consecuentemente si se dispuso de esta herramienta de ayuda a la dirección de la empresa.

La principal función del presupuesto se vincula con el control financiero de la empresa comparando los resultados con los correspondientes datos presupuestados para verificar los logros o remediar las diferencias.

Nuestra opinión se orienta a indicar que los presupuestos son importantes porque ayudan a minimizar el riesgo en las operaciones de la empresa y por medio de ellos se mantiene su plan de trabajo en límites razonables. En general, podemos decir que sirven como mecanismo para la revisión de políticas y estrategias de la empresa y direccionarlas hacia el logro de sus objetivos en un determinado tiempo. Debe considerarse que será un instrumento que permitirá evaluar los costos y los gastos de producción de cada uno de los proyectos que ejecutará la empresa.

DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

NATURALEZA

Los estados financieros tienen como objetivo el proveer información sobre la posición financiera y resultados de operaciones.

Los estados financieros proveen información sobre: Activos, Pasivos, Patrimonio, Ingresos y Gastos, incluyendo sus Resultados. Esta información junto con las notas en los estados financieros permite una adecuada planificación del efectivo.

INTEGRIDAD Y OPORTUNIDAD

La Gerencia General de Arrendamientos las Violetas Cía. Ltda., según el art. Sexto de la escritura de constitución es la responsable de presentar a la Junta de Accionistas sus estados financieros.

COMPONENTES

- Balance General
- Estado de Resultados.

El Departamento de Contabilidad, en el período examinado ha preparado y presentado estos balances mensualmente lo cual se presenta como una ayuda para la Gerencia puesto que dispone de información financiera consolidada mensualmente o por períodos específicos requeridos por la Dirección para la toma de decisiones.

SOFTWARE PARA CONTABILIDAD.

La contabilidad de la empresa se lleva de modo computarizado, que según el personal usuario del sistema ha resultado ser apropiado para las necesidades de información que requiere la Administración

DE LA ADMINISTRACIÓN

SEGUROS PARA LOS BIENES

Revisados los diferentes conceptos de egresos del año 2013, se observó el pago por concepto de seguros de los bienes de propiedad de la empresa. Las instalaciones, equipos técnicos tienen protección contra incendios y daños naturales lo cual significa proteger riesgos potenciales de pérdidas.

AFILIACIÓN AL IESS

En concordancia con las reformas a la Ley de Seguridad Social, los gerentes generales de las empresas tienen la obligatoriedad de afiliarse al IESS., la empresa mantiene la afiliación al IESS a su Gerente General así como a sus empleados conforme a la Ley.



POR ILENGI CIA. LTDA.

Dra. Patricia Iglesias