

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

31 de Diciembre de 2015

CONTENIDO:

1. Dictamen
2. Estados Financieros de la compañía:
 - Estados de Situación Financiera.
 - Estado de Resultado.
 - Estado cambios de Patrimonio.
 - Estado de Flujo de efectivo.
 - Notas a los Estados Financieros.
3. Estados Comparativos.
4. Control Interno.

Loja - Ecuador

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

DICTAMEN

Loja, 4 de abril de 2016

A los señores Socios de:

"INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA."IA LTDA

Presente.-

De nuestras consideraciones:

Dictamen sobre Estados Financieros.

1. Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos de la INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA LTDA, AL 31 de Diciembre del 2015. Dichos Estados Financieros incluyen el Balance General, Estado de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio, Flujo de Efectivo, notas explicativas, y un resumen de políticas contables significativas por el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros basados en nuestra auditoría, la que fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, planifiquemos y efectuemos la auditoría de tal manera que nos permita obtener certeza razonable con respecto a si los Estados Financieros auditados están exentos de errores materiales de carácter significativo.
4. La Auditoría implica el examen, mediante la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo evaluación de los riesgos. el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de la

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

Compañía, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de las políticas contables utilizadas si son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos materiales la posesión financiera de INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA LTDA al 31 de diciembre de 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado es esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información financiera NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB.

Énfasis

5. Respecto al Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015, éste se emite por separado al organismo de control.

Loja, abril 4 de 2016



Dra. Patricia Rivas Salazar
Lic. 21.944
RNAE No. 346

Informe de Auditores Independientes

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Base Legal:

La Compañía "INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.", se constituye mediante escritura pública otorgada ante el Dr. Dr. Vinicio Leonardo Sarmiento Bustamante notario Segundo del Cantón Loja, el 8 de enero del dos mil catorce en la ciudad de Loja, habiendo comparecido los señores: Humberto Rodrigo Celi Coronel, Zoila Rosa Jaramillo Galván ecuatorianos, todos mayores de edad, inscrita en el registro Mercantil del cantón Loja, el 20 de enero del 2014, constituida con un capital del mil dólares de los Estados Unidos de América, el capital se encuentra conformada así: novecientos noventa participaciones corresponde al señor Humberto Celi Coronel, y diez participaciones a la señora Zoila Rosa Jaramillo Galván.

El 19 de febrero del 2014, ante el notario segundo del Cantón Loja Dr. Vinicio Leonardo Sarmiento Bustamante, comparecen los señores esposo Humberto Rodrigo Celi Coronel y Gladys Margoth Ojeda Jaramillo, casados entre sí, y Zoila Rosa Jaramillo Galván de estado viuda, solicitando la donación de participaciones:

Los donantes son: Humberto Rodrigo Celi Coronel y Gladys Margoth Ojeda Jaramillo, y los donatarios son: Celi Ojeda Rodrigo Javier, Celi Ojeda Verónica Margoth, Celi Ojeda Gladys Elizabeth.

Quedando las participaciones conformadas así:

Informe de Auditores Independientes

DONANTE	DONATARIO	PARTICIPACIONES
CELI CORNEL HUMBERTO RODRIGO	CELI OJEDA RODRIGO JAVIER	10
JARAMILLO GALVÁN ZOILA ROSA	CELI OJEDA VERÓNICA MARGOTH	2
CELI CORNEL HUMBERTO RODRIGO	CELI OJEDA GLADYS ELIZABETH	10
CELI CORNEL HUMBERTO RODRIGO	CELI OJEDA VERÓNICA MARGOTH	8

En tal virtud, la actual integración del capital, luego de perfeccionarse el contrato de donación de participaciones quedará así:

DONANTE	PARTICIPACIONES	VALOR USD.
CELI CORNEL HUMBERTO RODRIGO	970	970
CELI OJEDA RODRIGO JAVIER	10	10
CELI OJEDA VERÓNICA MARGOTH	10	10
CELI OJEDA GLADYS ELIZABETH	10	10

Inscrita con el repertorio 671 de fecha 11 de marzo del 2104 inscrita con el número 10, ante el notario segundo del cantón Loja.

El 28 de septiembre del año 2014, ante el notario segundo del cantón Loja Dr. Vinicio Leonardo Sarmiento Bustamante, comparece por una parte la señora Zoila Rosa Jaramillo Galván, en los señores en su calidad de Gerente General y como tal representante legal de Inmobiliaria Inmobiromar Cía. Ltda., y por otra parte los cónyuges Humberto Rodrigo Celi Coronel y Gladys Margoth Ojeda Jaramillo, casados entre sí, solicitando un aumento de capital y reforma del estatuto social, el capital actual es de (1.000,00) mil dólares de los Estados Unidos de América, la suma de seiscientos diecisiete mil ochenta dólares de los Estados Unidos de América (USD \$ 617.080,00), con lo cual el capital de la misma es de seiscientos dieciocho mil ochenta dólares de los Estados Unidos de América (USD \$ 628.080,00).

Informe de Auditores Independientes

SOCIOS	CAPITAL ANTES INCREMENTO USD	CAPITAL ACTUAL USD.
CELI CORNEL HUMBERTO RODRIGO	970	618.050,00
CELI OJEDA RODRIGO JAVIER	10	10
CELI OJEDA VERÓNICA MARGOTH	10	10
CELI OJEDA GLADYS ELIZABETH	10	10
TOTAL		618.080,00

El incremento de capital se encuentra registrada en el número de repertorio 3766; inscrita con fecha 28/10/2014; en el número de inscripción 437.

Objeto Social.

La compañía tiene como objeto social principal:

1. Inversión inmobiliaria;
2. La compra venta de inmuebles;
3. Urbanización de terrenos;
4. Administración de inmuebles;
5. Arrendamiento de bienes inmuebles y espacios para ubicar publicidad;
6. Mandato para administrar los bienes inmuebles;
7. Constitución de hipotecas sobre sus bienes propios;
8. Contratación de empréstitos bajo garantía de sus bienes;
9. importación, distribución y comercialización al por mayor y menor especializada de materiales de construcción como: madera, productos, metálicos y no metálicos para estructuras, piedra, cerámica, pisos y acabados para la construcción en genera;
10. Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcción de viviendas, edificios para oficinas, locales

Informe de Auditores Independientes

para almacenes y otros edificios públicos y de servicios y locales agropecuarios;

11. Alquiler de otros tipos de maquinarias y equipo;
12. Alquiler de todo tipo de maquinaria eléctrica o no, a corto y largo plazo;
13. Alquiler de efectos personales y enseres domésticos;
14. Actividades de promoción y Publicidad; y,
15. Representación de empresas cuyos fines se encuentren relacionados con las actividades económicas mencionadas anteriormente.

Plazo

El plazo de duración se estipula de treinta años a partir de la inscripción en el Registro Mercantil pudiendo disolverse o prorrogarse su plazo si así lo resolviera la Junta General de conformidad a lo previsto en el estatuto.

Capital Social

El capital social de la compañía es de SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL OCHENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$ 618.080,00), dividido en mil participaciones de un dólar cada una, pudiendo aumentarse dicho capital por resolución de la Junta General de Socios, teniendo en tal caso derecho preferente, salvo resolución en contrario.

SOCIOS	CAPITAL ACTUAL USD.
CELI CORNEL HUMBERTO RODRIGO	618.050,00
CELI OJEDA RODRIGO JAVIER	10
CELI OJEDA VERÓNICA MARGOTH	10
CELI OJEDA GLADYS ELIZABETH	10
TOTAL	618.080,00

"INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA."

Informe de Auditores Independientes

Domicilio Tributario:

Con registro Único de Contribuyente No. 1191751333001 el domicilio principal se encuentra en la ciudad de Loja. Av. Salvador Bustamante Celi S/N Y Nueva York. Teléf.: 271-300

Bases de presentación: Los presentes Estados Financieros de INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., por el periodo determinado al 31 de diciembre de 2015, fueron presentados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), para las Compañías que se encuentran sujetas a su control.

En la presentación de los Estados Financieros finales se han utilizado las políticas emitidas por la Gerencia INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

Responsabilidad y estimaciones de la Administración: La información contenida en los Estados Financieros es responsabilidad de la Gerencia de INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., que manifiesta y expresa que se han aplicado en su totalidad las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Boards (IASB).

Las políticas de Contabilidad que siguen las Compañías de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requieren que la Gerencia efectúe estimaciones y utilice ciertos criterios, que afectan las cifras reportadas en activos y pasivos, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el periodo corriente. Las estimaciones más significativas en relación con los Estados Financieros adjuntos se refieren a la provisión para jubilación patronal y desahucio. Aun cuando pueden llegar a diferir de su

"INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA."

Informe de Auditores Independientes

efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias a la fecha de emisión de los Estados Financieros.

Moneda Funcional y Presentación: INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

Los Estados Financieros presentados en dólares de Norteamérica, que es la moneda funcional en el Ecuador, su información financiera se procesa mediante el paquete contable.

Efectivo y equivalentes del efectivo: INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., elabora el estado de Flujo de Efectivo, y sus equivalentes para lo cual considera los saldos de las cuenta de caja chica, bancos, aplicando la NIC 7.

Cuentas por cobrar: la compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., emite sus facturas y son pagadas en el mismo mes como máximo, es decir, no tiene cartera por cobrar vencida.

Propiedad, planta y equipo.

La compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., establece que para considerarse como parte de su propiedad planta y equipo se reconocerá un activo cuando las siguientes características:

- Sea controlada por la Empresa;
- Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros asociados con el activo;
- El costo del activo puede medirse con fiabilidad y que su valor sea mayor a los doscientos dólares;
- Que sea tangible; y,
- Se esperan que el bien se utilice por más de un período.

Informe de Auditores Independientes

Dando cumplimiento a lo dispuesto en sus políticas se ha procedido a activar los activos que cumplen con estas condiciones, y procede a reclasificar el software que no es considerado como propiedad planta y equipo al no ser controlado por la empresa, según lo establece la normativa.

Además, sus inmuebles son activos para arrendamiento operativos, como lo establece la normativa que mediante un contrato se transfiere el derecho de uso a otra persona a cambio de un pago.

Prestamos Banco de Loja: La Compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., mantiene un préstamo con la Institución financiera Banco de Loja, la misma que está registrada a largo plazo y la porción corriente a corto plazo, de acuerdo a la Normas Internacionales de Información Financiera.

Provisión por Beneficios empleados: La compañía en cuanto a la Jubilación Patronal: establece realizar de acuerdo al estudio actuarial, Bajo NIC 19 y el desahucio: la empresa no lo efectuado, al considerar que existe un trabajador en relación de dependencia que se encarga de todas las actividades y que es parte relacionada a los socios de la compañía.

Periodo de presentación: Los Estados Financieros de la INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., básicos deben prepararse anualmente con la información comprendida entre el 1 de enero y al 31 de diciembre de cada año. El sistema que utiliza la compañía para su información financiera es Visual Fac 10, de la empresa Tovacompu Cia. Ltda.

Informe de Auditores Independientes

Libro sociales:

Los documentos que conforman los libros sociales de la compañía son:

- Convocatorias
- Libro de actas
- Expedientes de juntas
- Libro de socios y participaciones
- Libro talonario

En el presente ejercicio se han llevado a efecto

- Juntas Generales extraordinarias = 2
- Juntas Generales Ordinarias = 0

La Junta General Extraordinario trata del Juego la aprobación de Estados Financieros la misma que debería se ordinaria y no considerada como extraordinaria, conforme a la Ley de compañías, que en su parte pertinente señala. Art. 119 "Las Juntas generales son ordinarias y extraordinarias y se reunirán en el domicilio principal de la compañía, previa convocatoria del administrador o del gerente. Las ordinarias se reunirán por lo menos una vez al año, dentro de los tres meses posteriores a la finalización del ejercicio económico de la compañía, las extraordinarias, en cualquier época en que fueran convocadas. En las juntas generales sólo podrán tratarse los asuntos puntualizados en la convocatoria, bajo pena de nulidad. Las Juntas generales serán convocadas por la prensa en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la compañía, con ocho días de anticipación, por lo menos, al fijado para la reunión, o por los medios previstos en el contrato. Es aplicable lo establecido en el Art. 238..."

Informe de Auditores Independientes

Participación utilidades

La compañía en cuanto al cálculo de las utilidades a los trabajadores se lo hace de los resultados obtenidos por la compañía conforme lo requieren las leyes vigentes, en el porcentaje establecido legalmente 15%.

Se debe considerar que existiendo un solo trabajador en el siguiente ejercicio debe cumplir con lo establecido en la ley de Justicia Laboral en su artículo 15 y la disposición transitoria, tercera.

Impuesto a la Renta

El impuesto corriente a la renta se lo calcula mediante la aplicación de la tarifa impositiva del 22% aplicada a las utilidades gravadas, se consideró la amortización de la pérdida del ejercicio anterior.

Ingresos

Los ingresos de la compañía son los generados por el arrendamiento operativo de la Empresa y de acuerdo a su objeto social.

Costo de ventas

Constituyen la depreciación de las inmuebles ya que es su actividad empresarial, no se efectuado mantenimiento a los edificios, por ende, no existe este rubro dentro del costo de ventas.

Gastos Administrativos y de Ventas

Son los gastos necesarios para la generación de su actividad económica registrándose: Sueldos Salarios y demás remuneraciones, beneficios sociales, Gasto Aporte Patronal, Agua, energía, luz y telecomunicaciones, honorarios,

Informe de Auditores Independientes

impuestos contribuciones y otros, suministros y materiales, intereses financieros, gastos bancarios, y misceláneos.

Estimaciones

Los Estados Financieros, requieren que la administración de la Compañía realice cálculos que modifican los saldos del balance como: depreciaciones, provisiones, deterioro, aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

No existe deterioro de los instrumentos financieros y de los activos de propiedad Planta y equipo no se establece deterioro o reevaluó ya que son activos adquiridos hace un año y se encuentran a un precio de mercado.

Empresa en Marcha

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., los Activos de la Compañía están en capacidad de cubrir sus pasivos en el ejercicio económico, ya que los su patrimonio aportado por un socio es el que garantiza los pasivos y en especial la deudas con la institución financiera, la compañía debe tener un control presupuestario, de esta manera garantizar la sostenibilidad en el largo plazo.

Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores

La compañía al no cumplir con el número de trabajadores establecido para elaborar Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores dispuesto en el Decreto Ejecutivo No. 2393 y determinado en el Art. 14 Reglamento de Seguridad y Salud de los trabajadores y el mejoramiento del medio ambiente vigente en el Ecuador por, no elaborado pero debería su representante seguir el curso de seguridad social al igual que su trabajador, cuando el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Capacite en esta rama.

Informe de Auditores Independientes

NOTAS REFERENTE A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en USD Dólares)

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
AUDITORIA EXTERNA PERIODO Enero-Diciembre 2015
NOTA No. 1 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

CODIGO	CONCEPTO	SALDO AL 31-12-15
1.01.01.01.01	Caja - Chica	12.80
1.01.01.02.01	Banco de Loja Cta. Cte. Nº 2901695072	13.383.28
	Total	13.396,08

La compañía en el rubro Efectivo y sus equivalentes registra la cuenta caja Chica, sin embargo no tiene un valor establecido en caso de tener gastos menores.

Las cuentas corrientes son conciliadas con los mayores contables y utilizan la herramienta del sistema en el módulo bancos.

En el periodo analizado Auditoria Externa, a través de Gerencia circularizó a la Entidad Financiera: Banco de Loja.

La Institución financiera, certificó el saldo de la cuenta corriente y el crédito que se encuentra vigente y que la empresa mantiene con esta institución.

CREDITO	VALOR USD	FECHA DE EMISION	FECHA DE VENCIMIENTO	CAPITAL REDUCIDO AL 31-12-
1010167024	\$ 600.000	23/12/2014	07/12/2017	\$ 416.200,15

NO DE GARANTIA	TIPO DE GRANTIA	BIEN
		Casa Av. Republica del salvador 34-164 y Moscu

Informe de Auditores Independientes

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
AUDITORIA EXTERNA PERIODO Enero-Diciembre 2015
NOTA No. 2 DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

CODIGO	CONCEPTO	SALDO AL 31-12-15
1.01.02.05.02.01	Cuentas por Cobrar Inmueble Avda. Republica del Salvador	-
1.01.02.06.03	Cuentas por Cobrar Inmueble Avda Salvador Bustamante Celi y Nueva York	-
1.01.02.06.04	Cuentas Por Cobrar al Fisco	1.176,00
1.01.02.07.02	Cuenta por Cobrar Sra. Gladys Margoth Ojeda Jaramillo	1.214,66
1.01.02.08.01	Cuentas por Liquidar	-
1.01.01.02.91	Activos pagados por anticipado	-
1.01.04.03	Anticipo a proveedores	-
Total		2.390,66

Cuentas por Cobrar corresponde Inmuebles Avda. República del Salvador Y Cuentas por cobrar Inmuebles Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York, valores que cobro a clientes en el mismo mes que se emite la factura, es decir, la compañía cobra en un máximo de veinte cinco días promedio, es por ello con no tiene saldo al final de cada mes y al final del ejercicio contable, por lo tanto no causa ningún tipo de medición por provisión o deterioro de instrumentos financieros.

Las cuentas por cobrar al fisco se genera por las retenciones no registradas en la declaración del mes de agosto efectuadas por los clientes, por lo tanto la compañía pago un valor en exceso, por lo que se ha realizado el respectivo reclamo a la Administración Tributaria.

Cuentas por cobrar Sra. Gladys Margoth Ojeda son valores generados por retención renta en relación de dependencia, la misma que debe ser descontada en el rol de pagos.

Informe de Auditores Independientes

Las cuentas por liquidar, anticipos pagados: anticipo a proveedores se liquidan no tienen saldo contable, al ser liquidadas en los términos acordados con los proveedores.

**INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
AUDITORIA EXTERNA PERIODO Enero-Diciembre 2015
NOTA No. 3 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

CODIGO	CONCEPTO	SALDO AL 31-12-15
1.01.05.01	CRÉDITO TRIBUTARIO DE IVA A FAVOR DE LA EMPRESA	-
1.01.05.02	CRÉDITO TRIBUTARIO DE RENTA A FAVOR DE LA EMPRESA	404,25
1.01.05.04	IVA PAGADO	-
1.01.05.05	Retención Renta Inmobirumar	-
1.01.05.06	Retención Iva Inmobirumar	-
	Total	404,25

El crédito Tributario de renta a favor de la empresa, constituye el valor que se encuentra en la declaración correspondiente al impuesto corriente de la compañía por las retenciones y el crédito tributario de años anteriores.

**INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
AUDITORIA EXTERNA PERIODO Enero-Diciembre 2015
NOTA No. 4 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

CODIGO	CONCEPTO	SALDO AL 31-12-15
1.02.01.08	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	509,00
1.02.01.12.03	(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	2.062,30
1.02.02.02.01	Edificio Urbanización La Carolina - QUITO	540.000,00
1.02.02.02.02	Edificio Av da. Salvador Bustamante Celi y Nueva York - LOJA	617.080,05
1.02.02.03.01	Depreciación Acumulada Edificio Urbanización La Carolina	22.620,82
1.02.02.03.02	Depreciación Acumulada del Edificio Av da. Salvador Bustamante Celi y Nueva York	21.699,24
	Total	1.115.331,29

La Propiedad planta y equipo de la compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., se encuentra registrada a costo histórico se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente

Informe de Auditores Independientes

atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Se reconoce como propiedad cuando sea controlada por la Empresa, cuando el costo del activo puede medirse con fiabilidad, cuando su valor sea mayor a los doscientos dólares, y, es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros asociados con el activo, posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida de valor, mientras que los costos de ampliación, modernización o mejoras van en aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, capitalizados aumentando el valor de los bienes, en cuanto a los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento son registrados con cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren, excepto las mejoras de propiedad planta equipo que incrementan la vida útil del activo.

Equipos, de computación, se aplica el porcentaje determinado por el método de línea recta y no se considera valor residual, al establecerse que cuando pierda su valor se repondrá por otro activo o si se sigue utilizando el último mes de depreciación se considerara como valor de reposición, además, como la normativa Internacionales NIIF y la política contable no considera que el software es controlado por la Empresa para considerarse activo de propiedad planta y equipo se procede a retirar del activo para dar cumplimiento a esta normativa.

Edificio Urbanización La Carolina – QUITO, Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York – LOJA, en cuanto al valor residual son del 40% del inmueble

"INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA."

Informe de Auditores Independientes

con una vida útil de 20 años, no han sufrido deterioro ya que los bienes han sido adquiridos en el ejercicio 2014.

La Empresa INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., no mantiene seguros privados de sus edificios.

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
AUDITORIA EXTERNA PERIODO Enero-Diciembre 2015
NOTA No. 5 ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

CODIGO	CONCEPTO	SALDO AL 31-12-15
1.02.05.01	Activos por Impuestos Diferidos	5.007,61
	Total	5.007,61

Los Activos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporarias deducibles en base a la probabilidad de beneficios fiscales futuros, corresponden por la pérdida a ser amortizada del ejercicio anterior.

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
AUDITORIA EXTERNA PERIODO Enero-Diciembre 2015
NOTA No.6 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

CODIGO	CONCEPTO	SALDO AL 31-12-15
2.01.03.01	PROVEEDORES LOCALES	345,58
2.01.03.03	Documentos por pagar	3.105,87
	Total	3.451,45

La cuenta Proveedores locales se genera por valores a cancelar a terceros por servicios, al solicitar las confirmaciones de saldos a proveedores, estos son confirmados sus montos.

Los documentos por pagar son cheques girados a proveedores de servicios y aun no cobrados por el proveedor.

Informe de Auditores Independientes

En la cuenta proveedores, se mide el deterioro para demostrar que está dentro del tiempo pactados con el proveedor.

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
AUDITORIA EXTERNA PERIODO Enero-Diciembre 2015
NOTA No.7 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

CODIGO	CONCEPTO	SALDO AL 31-12-15
2.01.04.01.01	Préstamo por Pagar Banco de Loja	199.550,06
	TOTALES	199.550,06

Son Valores de créditos que la Empresa adeuda al Banco de Loja por préstamos, se encuentra registrado el valor correspondiente a la porción corriente, que ha sido certificado por la institución financiera.

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
AUDITORIA EXTERNA PERIODO Enero-Diciembre 2015
NOTA No.8 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

CODIGO	CONCEPTO	SALDO AL 31-12-15
2.01.07.01.01.01	Retención Renta 1%	-
2.01.07.01.01.02	Retención Renta 2%	-
2.01.07.01.01.03	Retención Renta 3%	-
2.01.07.01.01.04	Retención Renta 10%	-
2.01.07.01.01.05	Retención Renta en Relación de Dependencia	-
2.01.07.01.02.02	Retención IVA 70 %	-
2.01.07.01.02.03	Retención IVA 100 %	-
2.01.07.01.03	IVA COBRADO	-
2.01.07.01.04	Impuestos por pagar al fisco	2.371,40
2.01.07.02	IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERC	-
2.01.07.03.01	Aporte Individual por Pagar	236,25
2.01.07.03.02	Aporte Patronal por Pagar	303,75
2.01.07.04.01	Sueldos por Pagar	-
2.01.07.04.02	Provision Decimo Cuarto	-
2.01.07.04.03	Provision Decimo Tercero	-
2.01.07.05.01	15% participación de Trabajadores	15.216,98
	Total	18.128,38

Informe de Auditores Independientes

El impuesto por pagar al fisco corresponde al pago mensual del impuesto al valor agregado y retención en la fuente del impuesto al IVA y del impuesto a la renta mensual por adquirentes o ventas del mes de diciembre.

Aporte IESS Individual por pagar corresponde al IESS personal del salario del mes de diciembre del 2015, y el Aporte Patronal por pagar es el valor correspondiente al IESS patronal de salarios del mes de diciembre del 2015.

**INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
AUDITORIA EXTERNA PERIODO Enero-Diciembre 2015
NOTA No. 9 CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS - RELACIONADAS**

CODIGO	CONCEPTO	SALDO AL 31-12-15
2.01.08.01	Cuentas por Pagar Comisariato Romar	100,00
2.01.08.02	Cuentas por Pagar Sra. Margoth Djeda Jaramillo	-
2.01.08.03	Cuentas por Pagar Distribuidora Romar	8.000,00
2.02.02.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	
2.02.02.01.01	Préstamos por Pagar Largo Plazo Sr. Rodrigo Celi Coronel	11.000,00
2.02.02.01.02	Cuentas por Pagar Largo Plazo Sra. Margoth Djeda Jaramillo	26.673,60
2.02.02.01.03	Garantías por Pagar Largo Plazo	1.000,00
	Total	46.773,60

Corresponden a valores que fueron prestados para cubrir gasto, de la empresa, los mismos que no generan interés, serán canceladas de acuerdo al flujo que la empresa mantenga.

**INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
AUDITORIA EXTERNA PERIODO Enero-Diciembre 2015
NOTA No.10 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

CODIGO	CONCEPTO	SALDO AL 31-12-15
2.02.02.01.01	Préstamos por Pagar Largo Plazo Sr. Rodrigo Celi Coronel	216.650,09
	Total	216.650,09

Valores que la compañía adeuda al Banco de Loja por préstamos, se encuentra registrado el valor correspondiente al no corriente que ha sido certificado por la institución financiera.

Informe de Auditores Independientes

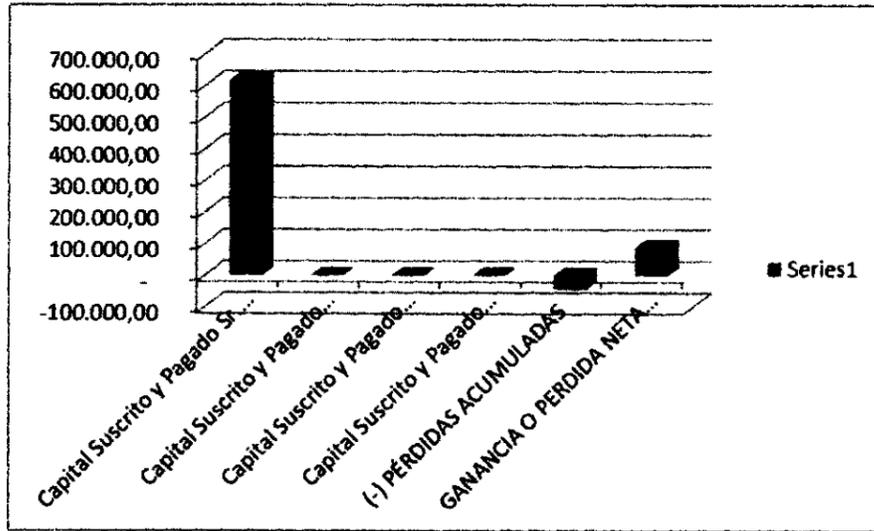
Valor del préstamo es de \$ 600.000,00 a una tasa de interés anual del 8.6 % durante el ejercicio 2015. se canceló de capital el valor de \$ 183.799,85 y el interés por \$ 42.653,23

FECHA	SALDO DEL CAPITAL	INTERES	CAPITAL	VALOR
22-ene	600.000,00	4.125,00	14.746,09	18.871,09
21-feb	585.253,91	4.023,62	14.847,47	18.871,09
23-mar	570.406,44	3.921,54	14.949,55	18.871,09
22-abr	555.456,89	3.818,77	15.052,32	18.871,09
22-may	540.404,57	3.715,28	15.155,81	18.871,09
21-jun	525.248,76	3.611,09	15.260,00	18.871,09
21-jul	509.988,76	3.506,17	15.364,92	18.871,09
20-ago	494.623,84	3.400,54	15.470,55	18.871,09
19-sep	479.153,29	3.294,18	15.576,91	18.871,09
19-oct	463.576,38	3.187,09	15.684,00	18.871,09
18-nov	447.892,38	3.079,26	15.791,83	18.871,09
18-dic	432.100,55	2.970,69	15.900,40	18.871,09
	416.200,15	42.653,23	183.799,85	

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
AUDITORIA EXTERNA PERIODO Enero-Diciembre 2015
NOTA No.11 PATRIMONIO NETO

CODIGO	CONCEPTO	SALDO AL 31-12-15
3.01.01.01	Capital Suscrito y Pagado Sr. Humberto Rodrigo Celi D	618.050,05
3.01.01.03	Capital Suscrito y Pagado Ing. Verónica Margoth Celi D	10,00
3.01.01.04	Capital Suscrito y Pagado Ing. Gladys Elizabeth Celi D	10,00
3.01.01.05	Capital Suscrito y Pagado Ing. Rodrigo Javier Celi D	10,00
3.06.02	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	- 44.367,03
3.07.01	GANANCIA O PERDIDA NETA DEL PERIODO	88.734,06
	Total	662.447,08

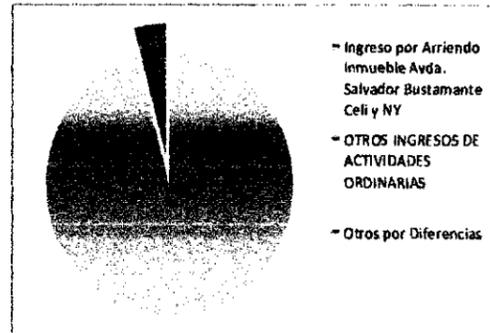
Informe de Auditores Independientes



El capital social respalda las deudas, que la compañía mantiene, existiendo el mayor capital en uno de los socios, en los resultados del próximo ejercicio económico debe efectuarse la respectiva reserva legal.

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
AUDITORIA EXTERNA PERIODO Enero-Diciembre 2015
NOTA No. 12 INGRESOS

CODIGO	CONCEPTO	SALDO AL 31-12-15
4.01.02.01	Ingreso por Arriendo Inmueble Avda. Salvador Bustamante Celi y NY	- 222,200.00
4.01.03	OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	- 23.14
4.03.06	Otros por Diferencias	- 0.80
4.03.07	Ingreso por Impuestos Diferidos	- 8,758.97
	Total	- 231,982.91

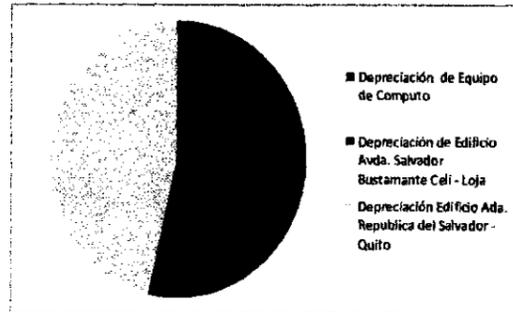


Constituyen los ingresos corresponde a arriendos realizados en el periodo, y los ingresos por impuestos diferidos correspondiente a la amortización de la pérdida tributaria del ejercicio anterior.

Informe de Auditores Independientes

INMOBILIARIA INMOBILROMAR CIA. LTDA.
AUDITORIA EXTERNA PERIODO Enero-Diciembre 2015
NOTA No. 13 COSTOS

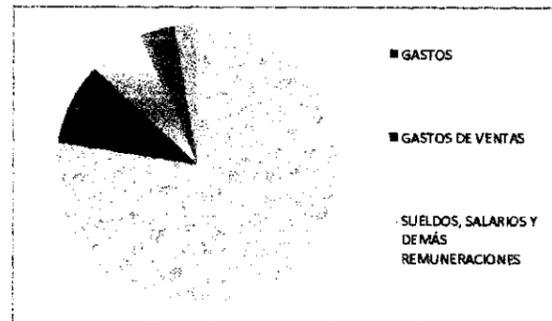
CODIGO	CONCEPTO	SALDO AL 31-12-15
5.01.04.01.01	Depreciación de Equipo de Computo	168,00
5.01.04.01.02	Depreciación de Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi - Loja	18.512,40
5.01.04.01.03	Depreciación Edificio Avda. República del Salvador - Quito	16.200,00
	Total	34.880,40



El costo que se tiene del edificio según políticas es el mantenimiento y la depreciación de los edificios, el costo del ejercicio 2015 es la depreciación.

INMOBILIARIA INMOBILROMAR CIA. LTDA.
AUDITORIA EXTERNA PERIODO Enero-Diciembre 2015
NOTA No. 14 GASTOS DE VENTAS

CODIGO	CONCEPTO	SALDO AL 31-12-15
5.02	GASTOS	-
5.02.01	GASTOS DE VENTAS	-
5.02.01.01	SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	25.000,00
5.02.01.02	APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)	-
5.02.01.02.01	Gasto Aporte Patronal	3.037,50
5.02.01.02.03	Quince Farcas Sueldo	2.063,36
5.02.01.02.04	Reserva Cuarta Sueldo	295,00
5.02.01.03	COMISIONES	1.000,00
5.02.01.04	AGUA, ENERGIA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES	845,56
	Total	32.261,36

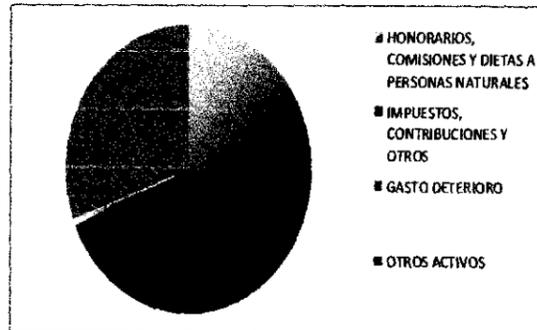


Son gasto sueldos de la única persona registrada como empleada de la compañía, el gerente de la compañía no tiene una remuneración y tampoco está facturando, contraviniendo lo establecido en la constitución no hay trabajo sin la correspondiente remuneración, también se encuentran los gastos de aporte patronal, decimos, comisiones, y servicios básicos como son: agua, energía eléctrica y telecomunicaciones.

Informe de Auditores Independientes

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
AUDITORIA EXTERNA PERIODO Enero-Diciembre 2015
NOTA No. 15 GASTOS ADMINISTRATIVOS

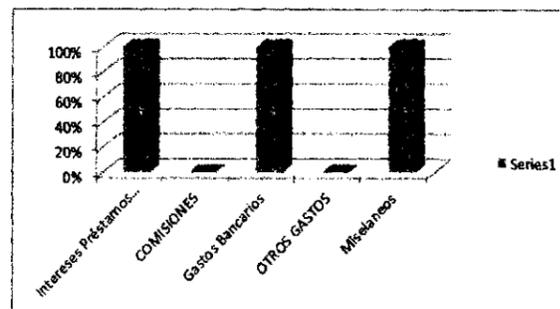
CODIGO	CONCEPTO	SALDO AL 31-12-15
5.02.02.05	HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	4.298,09
5.02.02.20	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	3.894,87
5.02.02.23	GASTO DE EJERCICIO	-
5.02.02.28.06	OTROS ACTIVOS	2.460,65
5.02.02.28	OTROS GASTOS	-
5.02.02.28.03	Gastos Suministros y Materiales	92,90
5.02.02.28.05	Gastos Varios	12,00
5.02.02.28.90	GASTO IMPUESTO A LA RENTA GASTOS Y PASIVOS OPERATIVOS	4.759,36
	Total	15.508,97



Se reconoce el gasto del ejercicio económico, observando la normativa contable; el gasto por honorarios profesionales, impuestos y contribuciones, gastos suministros

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
AUDITORIA EXTERNA PERIODO Enero-Diciembre 2015
NOTA No. 16 GASTOS FINANCIEROS Y OTROS GASTOS

CODIGO	CONCEPTO	SALDO AL 31-12-15
5.02.03.01.01	Intereses Préstamos Bancarios	42.657,63
5.02.03.02	COMISIONES	-
5.02.03.02.01	Gastos Bancarios	61,63
5.02.04	OTROS GASTOS	-
5.02.04.04	Miscelaneos	158,80
	Total	42.878,06



Corresponde al interés cancelado por el préstamo que la compañía mantiene con el banco de Loja, para la adquisición del edificio de la ciudad de Quito.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

NOTA No. 17

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA realizó el Estado de flujo de efectivo por el método directo y por el método indirecto, en su procedimiento ha sido tomando en cuenta la NIC 7.

Informe de Auditores Independientes

INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	-1.030,49
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	182.789,36
Clases de cobros por actividades de operación	235.584,00
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	235.584,00
Clases de pagos por actividades de operación	-44.841,86
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-13.966,06
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	
Pagos a y por cuenta de los empleados	-30.875,80
Otras entradas (salidas) de efectivo	-7.972,78
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	-183.799,85
Pagos de préstamos	-183.799,85
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-1.030,49
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	14.426,57
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	13.396,08

Como se puede observar sus ingresos son por arrendamientos operativos y su mayor salida de dinero es por pago de préstamos, y pagos por remuneraciones, beneficios sociales.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

NOTA No. 18

CIFRAS	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO
		(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS MIF	GANANCIA NETA DEL PERIODO	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	
	301	30602	30603	30701	30702	
SALDO AL FINAL DEL PERIODO 2014	618.080,05	-44.367,03	-	106.454,12	-	680.167,14
SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	618.080,05	-	-	-	-44.367,03	573.713,02
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:		-44.367,03	-	106.454,12	44.367,03	106.454,12
Otros cambios (detallar)		-44.367,03		-	44.367,03	-
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)				106.454,12	-	106.454,12

El Estado de cambios en el Patrimonio se verifica que el componente más alto es el capital social, el segundo rubro más alto es la utilidad del ejercicio, antes del pago del 15% de trabajadores y antes del impuesto a la renta del presente ejercicio.

Informe de Auditores Independientes

OTRAS HECHOS RELEVANTES:

NOTA No. 19. IMPUESTO A LA RENTA:

La compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., el Impuesto a la Renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, se calculado aplicando la tasa vigente del Impuesto a la Renta del 22%, después de efectuar la correspondiente conciliación tributaria.

UTILIDAD CONTABLE 2015	106.454,12
15% TRABAJADORES	15.216,98
TOTAL IMPUESTO CAUSADO RENTA 2015	15.355,75
UTILIDAD DESPUES DEL IMPUESTO A AL RENTA	75.881,39

En lo referente al Informe Tributario las sociedades obligadas a tener auditoría externa deberán presentar los anexos y respaldos en sus declaraciones fiscales. Será responsabilidad de los auditores externos dictaminar la razonabilidad de la información y reportes de esta disposición. La Compañía se encuentra analizando la información.

NOTA No. 20. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA:

AL 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de los estados Financieros no se notificó que se hayan producido otros eventos importantes que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre las cifras de los estados Financieros, de acuerdo a lo establecido en la NIC 10.

NOTA No. 21. INFORME A LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIEROS:

La "INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA a través del oficial de cumplimiento ha enviado los reportes de Transacciones de Operaciones que Igualen o superen el umbral legal, es para la Prevención, Detección y Erradicación del

Informe de Auditores Independientes

Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, ha cumplido en las fechas establecidas por este organismo de control, se verificado los documentos de envío de la información.

Lo que no se ha determinado es manual con el cual debe operar el oficial de cumplimiento.

NOTA No. 22. INFORMACIÓN A LA DINARDAP:

La Compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., no mantiene Cartera a crédito, por ende, No debe reportar a la **DINARDAP** como otras compañías hasta el 10 de cada mes, y a la Superintendencia de Compañías, de acuerdo lo que determina el Art. 4 del Reglamento para el Control de Ventas a crédito y emisión de tarjetas y Art.3 de la resolución SC.DSC.G13.002.

NOTA No. 23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los Estados Financieros del año terminado el 31 de diciembre de 2015 (Estado de situación financiera, Estado de Resultados Integral, Estado de cambios Patrimonio, Flujo de efectivo, notas explicativas), han sido aprobados por la Gerencia de la compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA, y a su criterio no existirán objeciones para la aprobación de los socios, una vez que se realice la junta.

Atentamente,



Dra. Patricia Rivas Saizaz
RNAE No. 346.

Informe de Auditores Independientes

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO AÑO 2015 Y 2014

Pág. 1 de 2

CODIGO	CUENTA	NOTAS	2015	2014	ABSOLUTA
1.	ACTIVO		1.134.147,99	1.182.034,49	- 4,05
1.01.	ACTIVO CORRIENTE		16.190,99	31.744,05	- 48,00
1.01.01.01.01	Caja - Chica	NOTA 1	12,80	12,20	4,92
1.01.01.02.01	Banco de Loja Cta. Cte. N° 2901695072		13.383,28	14.414,37	- 7,15
1.01.02.	ACTIVOS FINANCIEROS		2.390,66	13.531,50	- 82,33
1.01.02.05.	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CUENTAS RELACIONADOS		1.176,00	13.384,00	- 91,21
1.01.02.06.03	Cuentas por Cobrar Inmueble Avda. Salvador Bustamante Celi y N Y		-	13.384,00	- 100,00
1.01.02.06.04	Cuentas Por Cobrar al Fisco		1.176,00		
1.01.02.07.02	Cuenta por Cobrar Sra. Gladys Margoth Ojeda Jaramillo	NOTA 2	1.214,66		
1.01.02.08	OTRAS CUENTAS POR COBRAR			147,50	- 100,00
1.01.02.08.01	Cuentas por Liquidar			147,50	- 100,00
1.01.04	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS			3,65	- 100,00
1.01.04.03	anticipo a Proveedores			3,65	- 100,00
1.01.05.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		404,25	3.782,33	- 89,31
1.01.05.01	Crédito Tributario de IVA a favor de la Empresa			1.462,33	- 100,00
1.01.05.02	Crédito Tributario de Renta a Favor de la Empresa	NOTA 3	404,25		
1.01.05.05	Retención Renta Inmobiromar			2.320,00	- 100,00
1.02.	ACTIVO NO CORRIENTE		1.117.957,00	1.150.290,44	- 2,81
1.02.01.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		189,40	2.818,05	- 93,28
1.02.01.08	EQUIPO DE COMPUTACIÓN		509,00	4.009,00	- 87,30
1.02.01.12.	(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		- 319,60	- 1.190,95	- 73,16
1.02.01.12.03	Depreciación Acumulada de Equipo de Computo		- 319,60	- 1.190,95	- 73,16
1.02.02.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN		1.112.759,99	1.147.472,39	- 3,03
1.02.02.02.	EDIFICIOS		1.157.080,05	1.157.080,05	-
1.02.02.02.01	Edificio Urbanización La Carolina - QUITO	NOTA 4	540.000,00	540.000,00	-
1.02.02.02.02	Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York - LOJA		617.080,05	617.080,05	-
1.02.02.03.	(-) DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN		- 44.320,06	- 9.607,66	361,30
1.02.02.03.01	Depreciación Acumulada Edificio Urbanización La Carolina		- 22.620,82	- 6.420,82	252,30
1.02.02.03.02	Depreciación Acumulada del Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi y N Y		- 21.699,24	- 3.186,84	580,90
1.02.05.	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS		5.007,61		
1.02.05.01	Activos por Impuestos Diferidos	NOTA 5	5.007,61		
2.	PASIVO		- 484.553,58	- 608.321,47	- 20,35
2.01.	PASIVO CORRIENTE		- 229.229,89	- 608.321,47	- 62,32
2.01.03.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	NOTA 6	- 3.451,45	- 8.058,21	- 57,17
2.01.03.01	PROVEEDORES LOCALES		- 345,58	- 2.602,70	- 113,28
2.01.03.03	Documentos por pagar		- 3.105,87	- 5.455,51	- 43,07

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros Auditados.

Informe de Auditores Independientes

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO AÑO 2015 Y 2014

Pág. 2 de 2

CODIGO	CUENTA	NOTAS	2015	2014	ABSOLUTA
2.01.04.	OBLIGACIONES CON INSTRUCCIONES FINANCIERAS		- 199.550,06	- 600.000,00	- 88,74
2.01.04.01.	LOCALES OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	NOTA 7	- 199.550,06	- 600.000,00	- 88,74
2.01.04.01.01	Préstamo por Pagar Banco de Loja		- 199.550,06	- 600.000,00	- 88,74
2.01.07.	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		- 18.128,38	- 161,79	11.104,88
2.01.07.01.01	Retención Renta			- 74,65	- 100,00
2.01.07.01.03	Retención Renta 8%			- 16,32	- 100,00
2.01.07.01.04	Retención Renta 10%			- 58,33	- 100,00
2.01.07.01.02	Retención IVA			- 87,14	- 100,00
2.01.07.01.02.02	Retención IVA 70%	NOTA 8		- 17,14	- 100,00
2.01.07.01.02.03	Retención IVA 100%			- 70,00	- 100,00
2.01.07.01.04	Impuestos por pagar al fisco		- 2.371,40		
2.01.07.03.01	Aporte Individual por Pagar		- 236,25		
2.01.07.03.02	Aporte Patronal por Pagar		- 303,75		
2.01.07.05.01	15% participacion de Trabajadores		- 15.216,98		
2.01.08.	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS – RELACIONADAS		- 8.100,00	- 101,47	7.882,65
2.01.08.01	Cuentas por Pagar Comisariato Romar		- 100,00	- 101,47	- 1,45
2.01.08.03	Cuentas por Pagar Distribuidora Romar		- 8.000,00		
2.02.	PASIVO NO CORRIENTE		- 255.323,69		
2.02.02.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	NOTA 9	- 38.673,60		
2.02.02.01.01	Préstamos por Pagar Largo Plazo Sr. Rodrigo Celi Coronel		- 11.000,00		
2.02.02.01.02	Cuentas por Pagar Largo Plazo Sra. Margoth Ojeda Jaramillo		- 26.673,60		
2.02.02.01.03	Garantías por Pagar Largo Plazo		- 1.000,00		
2.02.03.	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS		- 216.650,09		
2.02.03.02.01	Préstamos por Pagar Largo Plazo Banco de Loja	NOTA 10	- 216.650,09		
3.	PATRIMONIO NETO		- 649.594,41	- 573.713,02	13,23
3.01	CAPITAL		- 618.080,05	- 618.080,05	-
3.01.01.01	Capital Suscrito y Pagado Sr. Humberto Rodrigo Celi Coronel		- 618.050,05	- 618.050,05	-
3.01.01.03	Capital Suscrito y Pagado Ing. Verónica Margoth Celi Ojeda		- 10,00	- 10,00	-
3.01.01.04	Capital Suscrito y Pagado Ing. Gladys Elizabeth Celi Ojeda		- 10,00	- 10,00	-
3.01.01.05	Capital Suscrito y Pagado Ing. Rodrigo Javier Celi Ojeda	NOTA 11	- 10,00	- 10,00	-
3.06.	RESULTADOS ACUMULADOS		44.367,03	44.367,03	-
3.06.02	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS		44.367,03	44.367,03	-
3.07.	RESULTADOS DEL EJERCICIO		- 75.881,39		
3.07.01	GANANCIA O PERDIDA NETA DEL PERIODO DESPUES DEL 15% DE PARTICIPACION Y DEL IMPUESTO A LA RENTA		- 75.881,39		
9.01	Pasivo+Patrimonio		- 1.134.147,99	- 1.182.034,49	- 4,05

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros Auditados.

Informe de Auditores Independientes

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO AÑO 2015 Y 2014

Pág. 1 de 2

CODIGO	CUENTA	NOTAS	2015	2014	ABSOLUTA
4.	INGRESOS		221.982,91	33.003,73	607,90
4.01.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		222.223,14	33.000,00	573,40
4.01.02.	PRESTACIÓN DE SERVICIOS		222.200,00	29.000,00	666,21
4.01.02.01	Ingreso por Arriendo Inmueble Avda. Salvador Bustamante Celi y NY		168.000,00	29.000,00	478,31
4.01.02.02	Ingreso Arriendo Inmueble Quito casa República del Salvador	NOTA 12	54.200,00		
4.01.09	OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		23,14	4.000,00	-89,42
4.03.	OTROS INGRESOS		9.759,77	3,73	261.556,03
4.03.02	Intereses Financieros			3,73	-100,00
4.03.06	Otros por Diferencias		0,80	0,06	1.233,33
4.03.07	Ingreso por Impuestos Diferidos		9.758,97		
5.	GASTO		156.101,52	77.370,76	101,76
5.01.	COSTOS DE VENTA Y PRODUCCION		34.880,40	10.798,61	223,01
5.01.04.01.	DEPRECIACION PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO		34.880,40	10.798,61	223,01
5.01.04.01.01	Depreciación de Equipo de Computo		168,00	1.190,95	-85,89
5.01.04.01.02	Depreciación de Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi - Loja	NOTA 13	18.512,40	3.186,84	480,90
5.01.04.01.03	Depreciación Edificio Ada. Republica del Salvador - Quito		16.200,00	6.420,82	152,30
5.02.	GASTOS		121.221,12	66.572,15	82,08
5.02.01.	GASTOS DE VENTAS		32.261,36	507,68	6.254,86
5.02.01.01	SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES		25.000,00		
5.02.01.02.	APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)		5.415,80		
5.02.01.02.01	Gasto Aporte Patronal	NOTA 14	3.037,50		
5.02.01.02.03	Decimo Tercer Sueldo		2.083,30		
5.02.01.02.04	Decimo Cuarto Sueldo		295,00		
5.02.01.10	COMISIONES		1.000,00		
5.02.01.18	AGUA, ENERGÍA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES		845,56		
5.02.01.19	Notarios y Registradores de la Propiedad			507,68	-100,00
5.02.02.	GASTOS ADMINISTRATIVOS		30.864,72	29.327,35	5,24
5.02.02.05	HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES		4.298,09	7.347,72	-41,50
5.02.02.20	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS		3.894,87	13.401,22	-70,94
5.02.02.23.	GASTO DETERIORO		2.460,65		100,00
5.02.02.23.06	OTROS ACTIVOS		2.460,65		0,00
5.02.02.27	GASTO IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE		15.355,75		0,00
5.02.02.28.	OTROS GASTOS	NOTA 15	4.855,36		0,00
5.02.02.28.01	Gastos de Constitución de la Compañía			4.000,00	-100,00
5.02.02.28.03	Gastos Suministros y Materiales		92,00	49,00	87,76
5.02.02.28.04	Gasto Avalúo de Bienes Inmuebles			320,00	-100,00
5.02.02.28.05	Gastos Varios		12,00	4.209,41	-88,71
5.02.02.28.90	GASTO IMPUESTO A LA RENTA (ACTIVOS Y PASIVOS DIFERIDOS)		4.751,36		0,00

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros Auditados.

"INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA."

Informe de Auditores Independientes

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO AÑO 2015 Y 2014

Pag. 2 de 2

CODIGO	CUENTA	NOTAS	2015	2014	ABSOLUTA
5.02.03.	GASTOS FINANCIEROS		42.719,26	36.729,02	16,30
5.02.03.01.	INTERESES		42.657,63	36.678,13	16,30
5.02.03.01.01	Intereses Préstamos Bancarios		42.657,63	36.678,13	16,30
5.02.03.02.	COMISIONES		61,63	50,89	21,10
5.02.03.02.01	Gastos Bancarios		61,63	50,89	21,10
5.02.04.	OTROS GASTOS	NOTA 16	15.375,78	8,10	189.724,44
5.02.04.03	Otros por Diferencias			0,03	-100,00
5.02.04.04	Mislaneos		158,80	8,07	1.867,78
5.02.04.05	15% Participación de Trabajadores		15.216,98		
	GANANCIA O PERDIDA NETA DEL PERIODO		- 75.881,39	44.367,03	-271,03

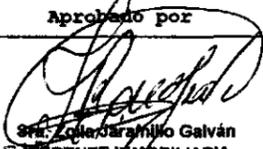
Las notas adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros Auditados.

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Acumulado)

EXPRESADO EN DOLARS

Al 31/12/2015

1. ACTIVO		1,134,147.99
1.01. ACTIVO CORRIENTE	16,190.99	
1.01.01.01.01 Caja - Chica	12.80	
1.01.01.02.01 Banco de Loja Cta. Cte. N° 2901	13,383.28	
1.01.02. ACTIVOS FINANCIEROS	2,390.66	
1.01.02.06. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIE	1,176.00	
1.01.02.06.04 Cuentas Por Cobrar al Fisco	1,176.00	
1.01.02.07.02 Cuenta por Cobrar Sra. Gladys M	1,214.66	
1.01.05. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	404.25	
1.01.05.02 CRÉDITO TRIBUTARIO DE RENTA A FAVOR D	404.25	
1.02. ACTIVO NO CORRIENTE	1,117,957.00	
1.02.01. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	189.40	
1.02.01.08 EQUIPO DE COMPUTACIÓN	509.00	
1.02.01.12. (-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDAD	-319.60	
1.02.01.12.03 Depreciación Acumulada de Equip	-319.60	
1.02.02. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1,112,759.99	
1.02.02.02. EDIFICIOS	1,157,080.05	
1.02.02.02.01 Edificio Urbanización La Caroli	540,000.00	
1.02.02.02.02 Edificio Avda. Salvador Bustama	617,080.05	
1.02.02.03. (-) DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIE	-44,320.06	
1.02.02.03.01 Depreciación Acumulada Edificio	-22,620.82	
1.02.02.03.02 Depreciación Acumulada del Edif	-21,699.24	
1.02.05. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	5,007.61	
1.02.05.01 Activos por Impuestos Diferidos	5,007.61	
2. PASIVO		-484,553.58
2.01. PASIVO CORRIENTE	-229,229.89	
2.01.03. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	-3,451.45	
2.01.03.01 PROVEEDORES LOCALES	-345.58	
2.01.03.03 Documentos por pagar	-3,105.87	
2.01.04. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	-199,550.06	
2.01.04.01. LOCALES OBLIGACIONES CON INSTITUCIONE	-199,550.06	
2.01.04.01.01 Préstamo por Pagar Banco de Loj	-199,550.06	
2.01.07. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	-18,128.38	
2.01.07.01.04 Impuestos por pagar al fisco	-2,371.40	
2.01.07.03.01 Aporte Individual por Pagar	-236.25	
2.01.07.03.02 Aporte Patronal por Pagar	-303.75	
2.01.07.05.01 15% participacion de Trabajador	-15,216.98	
2.01.08. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS - RELACIONADAS	-8,100.00	
2.01.08.01 Cuentas por Pagar Comisariato Romar	-100.00	
2.01.08.03 Cuentas por Pagar Distribuidora Romar	-8,000.00	
2.02. PASIVO NO CORRIENTE	-255,323.69	
2.02.02. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	-38,673.60	
2.02.02.01.01 Préstamos por Pagar Largo Plazo	-11,000.00	
2.02.02.01.02 Cuentas por Pagar Largo Plazo S	-26,673.60	
2.02.02.01.03 Garantias por Pagar Largo Plazo	-1,000.00	
2.02.03. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	-216,650.09	
2.02.03.02.01 Préstamos por Pagar Largo Plazo	-216,650.09	
3. PATRIMONIO NETO		-649,594.41
3.01. CAPITAL	-618,080.05	
3.01.01.01 Capital Suscrito y Pagado Sr. Humbert	-618,050.05	
3.01.01.03 Capital Suscrito y Pagado Ing. Veróni	-10.00	
3.01.01.04 Capital Suscrito y Pagado Ing. Gladys	-10.00	
3.01.01.05 Capital Suscrito y Pagado Ing. Rodrig	-10.00	
3.06. RESULTADOS ACUMULADOS	44,367.03	
3.06.02 (-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	44,367.03	
3.07. RESULTADOS DEL EJERCICIO	-75,881.39	
3.07.01 GANANCIA O PERDIDA NETA DEL PERIODO	-75,881.39	
Pasivo+Patrimonio		-1,134,147.99

Revisado por	Aprobado por
 CONTADORA INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.	 Srta. Zulema Jaramillo Galván INMOBILIARIA GERENTE INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

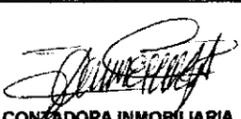
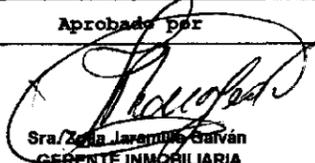
INMOBILIARIA GERENTE INMOBILIARIA
INMOBIROMAR CIA. LTDA.
R.U.C. 1191751333001
LOJA - ECUADOR

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS (Acumulado)

EXPRESADO EN DOLARS

Del 01/12/2015 al 31/12/2015

4. INGRESOS		-231,982.91
4.01. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	-222,223.14	
4.01.02. PRESTACIÓN DE SERVICIOS	-222,200.00	
4.01.02.01 Ingreso por Arriendo Inmueble Avda. S	-168,000.00	
4.01.02.02 Ingreso Arriendo Inmueble Quito casa	-54,200.00	
4.01.09 OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	-23.14	
4.03. OTROS INGRESOS	-9,759.77	
4.03.06 Otros por Diferencias	-0.80	
4.03.07 Ingreso por Impuestos Diferidos	-9,758.97	
5. GASTO		156,101.52
5.01. COSTOS DE VENTA Y PRODUCCION	34,880.40	
5.01.04.01. DEPRECIACION PROPIEDADES PLANTA Y EQUIP	34,880.40	
5.01.04.01.01 Depreciación de Equipo de Comp	168.00	
5.01.04.01.02 Depreciación de Edificio Avda.	18,512.40	
5.01.04.01.03 Depreciación Edificio Ada. Repu	16,200.00	
5.02. GASTOS	121,221.12	
5.02.01. GASTOS DE VENTAS	32,261.36	
5.02.01.01 SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIO	25,000.00	
5.02.01.02. APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (inclu	5,415.80	
5.02.01.02.01 Gasto Aporte Patronal	3,037.50	
5.02.01.02.03 Decimo Tercer Sueldo	2,083.30	
5.02.01.02.04 Decimo Cuarto Sueldo	295.00	
5.02.01.10 COMISIONES	1,000.00	
5.02.01.18 AGUA, ENERGÍA, LUZ Y TELECOMUNICACION	845.56	
5.02.02. GASTOS ADMINISTRATIVOS	30,864.72	
5.02.02.05 HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PER	4,298.09	
5.02.02.20 IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	3,894.87	
5.02.02.23. GASTO DETERIORO	2,460.65	
5.02.02.23.06 OTROS ACTIVOS	2,460.65	
5.02.02.27 GASTO IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE	15,355.75	
5.02.02.28. OTROS GASTOS	4,855.36	
5.02.02.28.03 Gastos Suministros y Materiales	92.00	
5.02.02.28.05 Gastos Varios	12.00	
5.02.02.28.90 GASTO IMPUESTO A LA RENTA (ACTI	4,751.36	
5.02.03. GASTOS FINANCIEROS	42,719.26	
5.02.03.01. INTERESES	42,657.63	
5.02.03.01.01 Intereses Préstamos Bancarios	42,657.63	
5.02.03.02. COMISIONES	61.63	
5.02.03.02.01 Gastos Bancarios	61.63	
5.02.04. OTROS GASTOS	15,375.78	
5.02.04.04 Miselaneos	158.80	
5.02.04.05 15% Participación de Trabajadores	15,216.98	
GANANCIA O PERDIDA NETA DEL PERIODO		-75,881.39

Revisado por	Aprobado por
 CONTADORA INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.	 Sra. Zaida Jaramilla Galván GERENTE INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

INMOBIL
 INMOBIROMAR
 R.U.C. 119
 LOJA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
AVDA. SALVADOR BUSTAMANTE CELI Y NUEVA YORK

P POSITIVO
N NEGATIVO
D POSITIVO O NEGATIVO (DUAL)

No. Expediente
RUC:

175477
1191751333001
AL 30 DICIEMBRE 2015

		SALDOS BALANCE (En US\$)	
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	95	-1.030,49	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9501	182.769,36	
Clases de cobros por actividades de operación	950101	235.584,00	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	235.584,00	P
Clases de pagos por actividades de operación	950102	-44.841,86	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	-13.966,06	N
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	95010202		N
Pagos a y por cuenta de los empleados	95010203	-30.875,80	N
Otras entradas (salidas) de efectivo	950108	-7.972,78	D
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	9502	0	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	9503	-183.799,85	
Pagos de préstamos	950305	-183799,85	N
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	9504	0	
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	950401		D
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9505	-1.030,49	
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	9506	14.426,57	P
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9507	13.396,08	
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACION			
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	96	106.454,12	

AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	97	37.341,05	
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	9701	34.880,40	D
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	9711	2.460,65	D
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	98	38.974,19	
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	9801	13.384,00	D
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	9803	3,65	D
(Incremento) disminución en otros activos	9805	-19.228,44	D
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	9806	-4.606,76	D
Incremento (disminución) en beneficios empleados	9808	540,00	D
Incremento (disminución) en otros pasivos	9810	48.881,74	D
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	9820	182.769,36	

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS ESTÁN ELABORADOS BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA



FIRMA REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE: Zoila Jaramillo Galván

CI / RUC: 1100067626

INMOBILIARIA
 INMOBIROMAR CIA. LTDA.
 R.U.C. 1191751333001
 LOJA - ECUADOR



FIRMA CONTADOR

NOMBRE: Carmen Minga Villavicencio
 RUC: 1102022926001



SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

RAZÓN SOCIAL:	INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
Dirección Comercial:	ACDA. SALVADOR BUSTAMANTE CELI Y NUEVA YORK
No. Registro:	
RUC:	119175133001
AÑO:	2015

P POSITIVO
 N NEGATIVO
 O POSITIVO O NEGATIVO (DUAL)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	APORTE DE ACCIONES O PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	PRIMA EMISIÓN PRIMARIA DE ACCIONES	RESERVAS				OTROS RESERVADOS INTERNALES				RESULTADOS ACUMULADOS			RESULTADOS DEL PERIODO		TOTAL PATRIMONIO			
				RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA Y ESTADUTARIA	RESERVA DE CAPITAL	OTRAS RESERVAS	ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	ACTIVOS INTANGIBLES	OTROS SUPLENTE POR REVALUACIÓN	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS RRV	GANANCIA NETA DEL PERIODO	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO				
	903	902	905	90101	90102	90103	90104	90201	90202	90203	90204	90205	90206	90207	90208	90209	90210	90211	90212	
SALDO AL FINAL DEL PERIODO 2014	618.080,05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-44.367,03	-	106.454,12	-	680.167,14	99	
SALDO REEXPREADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	618.080,05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-44.367,03	573.713,02	9901
SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	618.080,05	P	P	P	P	D	P	P	P	P	P	P	P	-	D	-	-	-44.367,03	573.713,02	990101
CAMBIO EN POLÍTICAS CONTABLES:								P	P	P	P	P	P		D				0	990102
CORRECCIÓN DE ERRORES:								P	P	P	P	P	P		D				0	990103
CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-44.367,03	-	106.454,12	44.367,03	106.454,12	9902	
Aumento (distribución) de capital social	P					N													-	990201
Aportes para futuras capitalizaciones		D																	-	990202
Prima por emisión primaria de acciones			P																-	990203
Dividendos													N						-	990204
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales				P	P		P						N						-	990205
Realización de la Reserva por Valuación de Activos Financieros Disponibles para la venta								N					P						-	990206
Realización de la Reserva por Valuación de Propiedades, planta y equipo									N				P						-	990207
Realización de la Reserva por Valuación de Activos Intangibles										N			P						-	990208
Otros cambios (detalle):				D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	-44.367,03				D	44.367,03	990209
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)																106.454,12	N	106.454,12	990210	

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
 FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL
 NOMBRE: Salvador Bustamante Celi
 CI / RUC: 119175133001 ECUADOR

FIRMA DEL CONTADOR
 NOMBRE: Rosa del Carmen Minga Villavicencio
 CI / RUC: 1102022928



RAZÓN SOCIAL:	INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
Dirección Comercial:	ACDA. SALVADOR BUSTAMANTE CELI Y NUEVA YORK.
No. Registrate:	
RUC:	1191751333001
AÑO:	2015

P POSITIVO
N NEGATIVO
D POSITIVO O NEGATIVO (DUAL)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

	CAPITAL SOCIAL	APORTES DE BONDOS O ACCIONES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	PRIMA EMISIÓN PRIMARIA DE ACCIONES	RESERVAS				OTROS RESULTADOS INTERINALES				RESULTADOS ADMINISTRADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO							
				RESERVA LEGAL	RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	RESERVA DE CAPITAL	OTRAS RESERVAS	ACTIVOS TRANSACCIONES PARA LA VENTA	PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	ACTIVOS INTANGIBLES	OTROS SUPLENTE POR REVALUACION	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PERDIDAS ACUMULADAS	GANANCIAS NETAS DEL PERIODO	(-) PERDIDAS NETAS DEL PERIODO								
EN OTRAS COMPLETAS US\$	901	302	303	30401	30402	30400	30404	30901	30902	30903	30905	30906	30901	30902	30903	30904	30905	30906					
SALDO AL FINAL DEL PERIODO 2014	618.080,05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	680.167,14	99			
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR ANTERIOR	618.080,05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	573.713,02	9901		
SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	618.080,05	P	P	P	P	D	P	P	P	P	P	P	P		D				-44.367,03	573.713,02	990101		
CAMBIO EN POLÍTICAS CONTABLES:								P	P	P	P				D					0	990102		
CORRECCIÓN DE ERRORES:								P	P	P	P				D					0	990103		
CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		-44.367,03		106.454,12	44.367,03	106.454,12		9902			
Aumento (disminución) de capital social	P					N															990201		
Aportes para futuras capitalizaciones		D																			990202		
Prima por emisión primaria de acciones			P																		990203		
Dividendos																					990204		
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales				P	P		P														990205		
Realización de la Reserva por Valuación de Activos Financieros Disponibles para la venta								N													990206		
Realización de la Reserva por Valuación de Propiedades, planta y equipo									N												990207		
Realización de la Reserva por Valuación de Activos Intangibles										N											990208		
Otros cambios (detalles):				D	D	D	D	D	D	D	D			-44.367,03							990209		
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)																				106.454,12	N	106.454,12	990210

[Firma]
FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL
 NOMBRE: Yara Torres Jaramillo Galván
 CI / RUC: 1190067826

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
 R.U.C. 1191751333001
 LOJA - ECUADOR

[Firma]
FIRMA DEL CONTADOR
 NOMBRE: Rosa del Carmen Minga Villavicencio
 CI / RUC: 1102022926

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA**

Al 31 de Diciembre 2015

Expresado en Dólares

Inmobiliaria Inmobiromar Cia. Ltda., está constituida en Loja-Ecuador y su actividad principal es el Arrendamiento de Bienes Inmuebles. Constituyendo las Notas Explicativas parte integrante del juego de los Estados Financieros de la Empresa, a continuación presento las siguientes Notas Explicativas correspondientes al periodo 2015.

ESTADO FINANCIERO.

NOTA N° 1

1.01.01 Efectivo y sus Equivalentes: Su naturaleza es deudora, el saldo de ésta cuenta tiene un valor de \$13.396,08, la misma que se desglosa de la siguiente manera:

<i>Caja Chica</i>	\$ 12,80
<i>Banco de Loja</i>	\$ 13.383,28

NOTA N° 2

1.01.02.06.04 Cuentas por Cobrar al Fisco: Su naturaleza es Deudora y el saldo es de \$1.176,00. Su valor corresponde a la Retención IVA del mes de agosto 2015, la misma que no fue ingresada en la declaración, por lo que se procedió a realizar la petición de devolución al SRI.

NOTA N° 3

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

1.01.02.07.02 *Cuentas por Cobrar Sra. Margoth Ojeda Jaramillo*: Su naturaleza es deudora y el saldo es de \$1.214,66, corresponde al valor de Retención Renta en Relación de Dependencia del mes de diciembre 2015 pendiente por descontar.

NOTA N° 4

1.01.05 *Activos por Impuestos por Impuestos Corrientes*: La Norma establece que; Los activos y Pasivos por Impuestos Diferidos y por Corrientes se presenten por separado y de manera independiente del resto de los Activos y Pasivos según sean corrientes y no corrientes.

1.01.05.02 *Crédito Tributario de Renta a favor de la Empresa*: al 31 de diciembre 2015 el saldo de la cuenta es de \$ 2.320.

1.01.05.05 *Retenciones Renta Inmobiliaria*: el saldo de la cuenta al 31 de diciembre 2015 es de \$ 13.440.

NOTA N° 5

1.02.01 *Propiedad Planta y Equipo*: Según política contable para considerar como propiedad planta y equipo, se debe tomar en cuenta el control y al ser el software no controlada por la empresa ya que no es responsable de los riesgos inherentes a éste durante el tiempo en que el recurso este en capacidad de generar flujos de efectivo hacia la entidad. Por lo tanto se envía al gasto el valor de \$3.500,00 del Software y se aplica corrección por errores en el mes de enero 2015. Como consecuencia el saldo de Propiedad Planta y Equipo es de \$ 509,00

NOTA N° 6

2.01.04.01.01 *Préstamo por Pagar Banco de Loja*: El préstamo de 600.000,00 se lo realizó para adquirir una propiedad en la Ciudad de Quito en la avenida República del Salvador.

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

NOTA N° 7

2.02.02 *Cuentas y Documentos por pagar.* La compañía al no contar con flujo de efectivo para sus operaciones, adquirió préstamos por \$ 26.673,60 a la Sra. Gladys Ojeda Jaramillo y por \$11.000,00 al Sr. Rodrigo Celi Coronel.

NOTA N° 8

3.01 *Capital Suscrito:*

El capital está distribuido de la siguiente manera:

3.01.01.01 Capital Suscrito y Pagado Sr. Humberto Rodrigo Celi	97%
3.01.01.03 Capital Suscrito y Pagado Ing. Verónica Celi Ojeda	10%
3.01.01.03 Capital Suscrito y Pagado Ing. Gladys Celi Ojeda	10%
3.01.01.05 Capital Suscrito y Pagado Ing. Rodrigo Celi Ojeda	10%

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

NOTA N° 9

La actividad de la Compañía Inmobiliaria Inmobiromar es el arriendo de los bienes inmuebles, por lo tanto: los Ingresos, Costos y gastos se encuentran en función de su actividad, lo que hace que su información sea más relevante y confiable (sección 5).

FLUJO DE EFECTIVO

NOTA N° 10

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

Para mejorar y comparar la información del rendimiento de las operaciones de la compañía, se elaboró el Flujo de Efectivo por el Método Directo aplicando la sección 7. En el mismo se presenta por categorías principales de cobros y pagos en términos brutos. Se lo ha realizado en forma clara y confiable, lo que servirá para la toma de decisiones para la Gerencia.

NOTA N° 11

Con la finalidad de mostrar las variaciones que sufren los diferentes elementos que componen el patrimonio en un periodo determinado, se ha elaborado el Estado de Cambios en el Patrimonio buscando explicar sus causas y consecuencias dentro de la estructura financiera de la compañía.



Lic. Carmen Minga Villavicencio

CONTADORA

INMOBILIARIA
INMOBIROMAR CIA. LTDA.
C.O.G. 119175133
QUITO - ECUADOR

**INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA.
LTDA**

CONTROL INTERNO

31 de Diciembre de 2015

CONTENIDO:

- 1.- Control Interno**
- 2.- Rubros Examinados**
- Conclusiones**
- Recomendaciones**

Loja - Ecuador

REFERENTE AL CONTROL INTERNO

Al efectuar una auditoria externa los registros financieros son relevantes, e indispensables para conocer la parte financiera y económica es ineludible analizar los controles administrativos como son:

Datos estadísticos, informes de cumplimiento, registros de cartera o información relevante que puede ser evaluada de manera individual, por lo que el auditor debe efectuar como una fase separada pero no aislada del examen, sino como un apoyo para detectar las debilidades inherentes al control y gestión de la administración y la eficiencia total en la compañía, para lo cual el personal encargado de desarrollar sus actividades y cumplir los procedimientos debe estar capacitado para enfrentar los retos diarios que se impone a nivel empresarial, ya sea por nuevas leyes, normativas, políticas, cambio tecnológicos, etc.

Siendo necesario que exista un sistema de autorizaciones y procedimientos de registro que proporcione adecuadamente un control razonable sobre activos, pasivos, ingresos, gastos, control y archivo de documentos, control de propiedad planta y equipo y siempre de la mano con las normas vigentes.

RUBROS EXAMINADOS

ACTIVO CORRIENTE

EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

CAJA CHICA

Conclusión:

Son fondos pequeños creados para cubrir gastos menores y emergentes no solo como una práctica sana sino para ejecutar un control eficiente y en cumplimiento a la normativa tributaria vigente.

Recomendación No. 1:

Gerencia y Contabilidad:

- Crear el Fondo determinado de caja chica e Instaurar políticas de montos máximos y mínimos, tomando en consideración el art. 103 de Ley de Régimen Tributario Interno.

PROPIEDAD DE INVERSIÓN - EDIFICIOS

Recomendación No. 2:

Gerencia:

- Contratar una póliza de seguros que cubra eventualidades, o casos fortuitos, ya que si el bien sufre un siniestro, es el bien principal que genera los ingresos.

JUBILACIÓN Y DESAHUCIO

Recomendación No. 3:

Efectuar el respectivo estudio actuarial ya que la normativa Internacional vigente determina que debe generarse la provisión para la jubilación y desahucio desde el momento que ingresa un trabajador a la empresa.

Conclusión:

La compañía tiene dos edificaciones, y ha emitido tres facturas, debiendo cumplir con la normativa de la Unidad de Análisis Financiera, y de esta manera evitar sanciones del organismo competente.

Recomendación No. 4:**Gerencia, Oficial y Suplente de Cumplimiento:**

Realizar el manual de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, como lo establece el artículo 3 y 2 de la Resolución No. UAF-DG-SO-2016-001, que la UAF envió a sus oficiales de cumplimiento.

PRESUPUESTO**Recomendación No 5.****Gerencia y contabilidad:**

Deben elaborar el presupuesto anual, para, ejecución, medición, y cumplimiento el que se constituye en una herramienta de medición que ayudara a cumplir metas y objetivos propuestos, y en especial en este año de recesión económica.

OTRAS RECOMENDACIONES**Recomendación No. 6****Gerencia:**

La Gerente de la Compañía debe estar ingresada en relación de dependencia ya que la Constitución de la Republica en el artículo 23, numeral 17, establece "La libertad de trabajo. Ninguna persona podrá ser obligada a realizar un trabajo gratuito o forzoso". Mientras en la Ley de Seguridad Social en el art 9 de los efectos de la protección del Seguridad social "Es administrador o patrono de un negocio toda persona que emplea a otros para que ejecuten una obra o presten un servicio, por cuenta suya o de un tercero;" el estar asegurado no es considerado

trabajador ya que el Gerente se rige sus actividades y responde como mandatario según el Código Civil., como se observa el Gerente está realizando un trabajo gratuito. Contraponiendo dichas disposiciones

Recomendación No. 7.

Gerencia:

Al no cumplir con el número de trabajadores para la elaboración del Reglamento de seguridad y salud, es menester que la gerencia conozca que debe realizarse en caso de accidentes, incidentes, siniestros, debería estar atento a los seminarios emitidos para las empresas por el Ministerio de Trabajo o el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, los mismos que son dictados para empresas que no llegan al número de trabajadores, y en lo posible mantener un pequeño plan de contingencias dada la naturaleza de la Compañía .

Atentamente,



C.P.A. Dra. Patricia Rivas Salazar
AUDITORA EXTERNA REG.
RNAE No. 346