

# *Informe de Auditores Independientes*

**INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.**

**INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES**

31 de diciembre del 2016

## **CONTENIDO:**

1. Dictamen
2. Estados Financieros
  - Balance General
3. Notas a los estados financieros
4. INFORMME DE CONTROL INTERNO
  - Conclusiones
  - Recomendaciones

FECHA: Loja, 29 de marzo 2017

Loja- Ecuador

## **Informe de Auditores Independientes**

A los socios

### **INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Compañía "INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA"., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los estados de resultados Integral, cambios en el Patrimonio, flujo del efectivo y las notas explicativas, correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016, así como un resumen de las políticas contables significativas.

### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía "INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.", al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y el flujo de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Información Financiera NIIF Pymes.

### **Fundamento de la Opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor, en relación con la Auditoría de los Estados Financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía, de conformidad con el código de Ética del Contador Ecuatoriano emitido por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para emitir nuestra opinión.

### **Informe de los auditores independientes año anterior**

Los Estados Financieros de Inmobiliaria INMOBIROMAR Cía. Ltda., por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, es recurrente cuyo informe de 04 de abril del 2016 expreso una opinión razonable sobre dichos Estados Financieros.

## **Informe de Auditores Independientes**

### **Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Información Financiera para Pymes, Políticas contables y de control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de Estados Financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de valorar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.

Los encargados de la Administración o gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Empresa.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando ésta exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra

## **Informe de Auditores Independientes**

opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que aquella resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, distorsión o elusión del control interno.

- *Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias pero no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.*
- *Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones realizadas por la Administración.*
- *Nuestra responsabilidad también fue, concluir sobre lo apropiado del uso, por parte de la Administración, de las bases contables del negocio en marcha y, con base en la evidencia obtenida, concluimos que no existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría hasta la fecha de nuestro informe; sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.*
- *Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera tal que expresen una presentación razonable.*
- *Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía, con otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos identificados, incluyendo las deficiencias en el control interno que identificamos durante nuestra la auditoría si las hubiere.*

### **Otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestros informes sobre: recomendaciones a la estructura del control interno, y cumplimiento de las obligaciones tributarias por el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre de 2016, se emite por separado; se efectuó la verificación del envío de información a la Unidad de Análisis Financiero Económico se ha cumplido antes de la fecha máximo que es el 10 de cada mes, la compañía envió comunicación a la DINARDAP, con fecha 10 de

## *Informe de Auditores Independientes*

diciembre del 2015, en el cual manifiesta que no es necesario el cumplir con la obligación de enviar la información a la Dirección Nacional de Datos Públicos DINARDAP, en virtud de que no mantiene créditos con sus clientes.,



*Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar*  
**AUDITORA INDEPENDIENTE**

*RNAE No. 346*  
*Registro C.P.A. No. 21.944*

## Informe de Auditores Independientes

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

EXPRESADO EN DOLARES

Al 31/12/2016

<b>1. ACTIVO</b>		<b>1,105,015.77</b>
1.01. ACTIVO CORRIENTE		26,946.78
1.01.01.01.01 Caja - Chica		1.80
1.01.01.02.01 Banco de Loja Cta. Cte. N° 2901		26,899.52
1.01.02. ACTIVOS FINANCIEROS		30.55
1.01.02.06. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIE		30.55
1.01.02.06.04 Cuentas Por Cobrar al Fisco		30.55
1.01.04. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS		13.91
1.01.04.04.01 Anticipos Trabajadores		13.91
1.02. ACTIVO NO CORRIENTE		1,078,068.99
1.02.01. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		21.40
1.02.01.08 EQUIPO DE COMPUTACION		509.00
1.02.01.12. (-) DEPRECIACION ACUMULADA PROPIEDAD		-487.60
1.02.01.12.03 Depreciación Acumulada de Equip		-487.60
1.02.02. PROPIEDADES DE INVERSION		1,078,047.59
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		-79,032.46
1.02.02.03.01 Depreciación Acumulada Edificio		-38,820.42
1.02.02.03.02 Depreciación Acumulada del Edif		-40,211.64
<b>2. PASIVO</b>		<b>-370,916.45</b>
2.01. PASIVO CORRIENTE		-287,090.04
2.01.03. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		-2,174.61
2.01.03.01 PROVEEDORES LOCALES		-875.40
2.01.03.03 Documentos por pagar		-1,299.21
2.01.04. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS		-217,371.87
2.01.04.01. LOCALES OBLIGACIONES CON INSTITUCION		-217,371.87
2.01.04.01.01 Préstamo por Pagar Banco de Loj		-217,371.87
2.01.07. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		-24,518.56
2.01.07.01.04 Impuestos por pagar al fisco		-1,345.12
2.01.07.02 IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJE		-4,593.70
2.01.07.03.01 Aporte Individual por Pagar		-117.87
2.01.07.03.02 Aporte Patronal por Pagar		-151.55
2.01.07.03.04 Préstamos Quirografarios por Pa		-115.15
2.01.07.05.01 15% participacion de Trabajador		-18,195.17
2.01.08. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS - RELACIONADAS		-43,025.00
2.01.08.03 Cuentas por Pagar Distribuidora Romac		-43,025.00
2.02. PASIVO NO CORRIENTE		-83,826.41
2.02.02. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		-83,826.41
2.02.02.01.01 Préstamos por Pagar Largo Plazo		-11,000.00
2.02.02.01.02 Cuentas por Pagar Largo Plazo S		-71,726.41
2.02.02.01.03 Garantías por Pagar Largo Plazo		-1,000.00
2.02.02.01.04 Cuentas por Pagar Largo Plazo C		-100.00
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>		<b>-734,099.32</b>
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
3.04. RESERVAS		-3,794.07
3.04.01 RESERVA LEGAL		-3,794.07
3.06. RESULTADOS ACUMULADOS		-27,720.29
3.06.01 GANANCIAS ACUMULADAS		-72,087.32
3.06.02 (-) PÉRDIDAS ACUMULADAS		44,367.03
3.07. RESULTADOS DEL EJERCICIO		-84,504.91
3.07.01 GANANCIA O PERDIDA NETA DEL PERIODO		-84,504.91
<b>Pasivo+Patrimonio</b>		<b>-1,105,015.77</b>

## Informe de Auditores Independientes

Revisado por	Aprobado por
 <p>Lic. Carlos Minga Villavicencio CONTADORA INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.</p>	 <p>Ing. Rodrigo Javier Cell Ojeda GERENTE INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.</p>

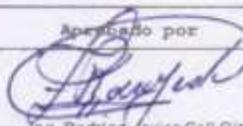
## Informe de Auditores Independientes

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

EXPRESADO EN DOLARES

Del 01/12/2016 al 31/12/2016

<b>4. INGRESOS</b>		<b>-227,783.45</b>
4.01. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	-227,783.45	
4.01.02. PRESTACION DE SERVICIOS	-227,600.00	
4.01.02.01 Ingreso por Arriendo Inmueble Avda. 5	-170,000.00	
4.01.02.02 Ingreso Arriendo Inmueble Quito casa	-57,600.00	
4.01.06. INTERESES	-154.14	
4.01.06.02 OTROS INTERESES GENERADOS	-154.14	
4.01.09 OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	-29.31	
<b>5. GASTO</b>		<b>143,278.54</b>
5.01. COSTOS DE VENTA Y PRODUCCION	34,880.40	
5.01.04.01. DEPRECIACION PROPIEDADES PLANTA Y EQ	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	108,398.14	
5.02.01. GASTOS DE VENTAS	21,429.82	
5.02.01.01 SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	16,110.24	
5.02.01.02. APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (inclu	4,254.24	
5.02.01.02.01 Gasto Aporte Patronal	1,957.37	
5.02.01.02.02 Gasto Fondos de Reserva	374.85	
5.02.01.02.03 Décimo Tercer Sueldo	1,342.52	
5.02.01.02.04 Décimo Cuarto Sueldo	579.50	
5.02.01.08 MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	35.75	
5.02.01.15 TRANSPORTE	154.00	
5.02.01.18 AGUA, ENERGÍA, LUZ Y TELECOMUNICACION	827.88	
5.02.01.28. OTROS GASTOS	47.71	
5.02.01.28.01 Suministros de Oficina	47.71	
5.02.02. GASTOS ADMINISTRATIVOS	37,254.25	
5.02.02.05 HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PER	7,154.73	
5.02.02.20 IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	6,490.88	
5.02.02.28. OTROS GASTOS	23,608.64	
5.02.02.28.90 GASTO IMPUESTO A LA RENTA (ACTI	23,608.64	
5.02.03. GASTOS FINANCIEROS	29,385.29	
5.02.03.01. INTERESES	29,225.11	
5.02.03.01.01 Intereses Préstamos Bancarios	29,225.11	
5.02.03.02. COMISIONES	160.18	
5.02.03.02.01 Gastos Bancarios	160.18	
5.02.04. OTROS GASTOS	20,328.78	
5.02.04.04 Miscelaneos	2,133.61	
5.02.04.05 Gasto 15% Participación de Trabajador	18,195.17	
<b>GARANCIA O PERDIDA NETA DEL PERIODO</b>		<b>-84,504.91</b>

<p>Revisado por</p>  <p><b>Lic. Carmen</b> CONTADORA INMOBIROMAR CIA. LTDA. INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.</p>	<p>Aprobado por</p>  <p>Ing. Rodrigo Javier Celi Ojeda GERENTE INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.</p>
--	---

# Informe de Auditores Independientes

**INMOBILIARIA INMOBILIAR CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

DESCRIPCIÓN DE LOS CAMBIOS	2018					2017					TOTAL PATRIMONIO
	Saldo Inicial	Adiciones	Disminuciones	Transferencias	Saldo Final	Saldo Inicial	Adiciones	Disminuciones	Transferencias	Saldo Final	
<b>ACTIVO</b>											
ACTIVO CORRIENTE	111.981,37	-	-	-	111.981,37	111.981,37	-	-	-	111.981,37	111.981,37
ACTIVO NO CORRIENTE	511.981,37	-	-	-	511.981,37	511.981,37	-	-	-	511.981,37	511.981,37
<b>PASIVO</b>											
PASIVO CORRIENTE	1.784,27	-	-	-	1.784,27	1.784,27	-	-	-	1.784,27	1.784,27
PASIVO NO CORRIENTE	510.197,10	-	-	-	510.197,10	510.197,10	-	-	-	510.197,10	510.197,10
<b>Saldo Inicial</b>	<b>623.962,74</b>				<b>623.962,74</b>	<b>623.962,74</b>				<b>623.962,74</b>	<b>623.962,74</b>
<b>Saldo Final</b>	<b>623.962,74</b>				<b>623.962,74</b>	<b>623.962,74</b>				<b>623.962,74</b>	<b>623.962,74</b>

*(The table above is a simplified representation of the data visible in the image. The actual table contains more detailed line items and numerical values.)*

*(Signature)*  
**INMOBILIARIA INMOBILIAR CIA. LTDA.**  
 R.L.C. 1191751333001  
 DUA ESCADORE

*(Signature)*  
**INMOBILIARIA INMOBILIAR CIA. LTDA.**  
 R.L.C. 1191751333001  
 DUA ESCADORE

Informe de Auditores Independientes

<b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO</b>			
<b>INMOBILIARIA THHOBISCOMAR CIA. LTDA.</b>			
AVDA. SALVADOR BUSTAMANTE CELLI Y NUEVA YORK			
No. Expediente AUDC		175477 119375133001	P N D
		AL 31 DICIEMBRE 2016	POSITIVO NEGATIVO POSITIVO O NEGATIVO (PUNTA)
<b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO</b>			
			<b>CÓDIGO</b>
			<b>\$5</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
Clases de cobros por actividades de operación			212 334 52
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios			227 400 00
Clases de pagos por actividades de operación			227 400 00 P
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios			-48 188 88
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar			-11 820 52 N
Pagos a y por cuenta de los empleados			956 102 02 N
Otras entradas (salidas) de efectivo			-24 538 14 N
			980 106 D
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			<b>0</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			<b>0</b>
Pagos de préstamos			-188 228 28 N
<b>EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO</b>			
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			9324 D
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>			<b>950461 D</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>			<b>13 506 24 P</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>			<b>28 302 32 P</b>
<b>CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>			
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>			<b>36</b>
			<b>138 306 73</b>

# Informe de Auditores Independientes

AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		2020	2019
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	9703	24,885.40	0
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	9711	24,885.40	0
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>			
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar directos	5091	51,148.40	0
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	5092	0	0
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	5023	0	0
(Incremento) disminución en inventarios	5054	0	0
(Incremento) disminución en otros activos	5095	-12,457.53	0
(Incremento) (disminución) en cuentas por pagar comerciales	5096	-1,276.84	0
(Incremento) (disminución) en otras cuentas por pagar	5027	79,051.53	0
(Incremento) (disminución) en beneficios anticipados	5028	-14,171.66	0
(Incremento) (disminución) en anticipos de clientes	5029	0	0
(Incremento) (disminución) en otros pasivos	5010	0	0
<b>Mejoras de efectivo netos procedentes de (utilizadas en) actividades de operación</b>	<b>8020</b>	<b>212,336.52</b>	

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

  
 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE:  
 CI/RUC:

**U. Gerson Milaga Velazquez**  
**CONTADOR**  
 AUDITORES INDEPENDIENTES CIA CIA  
 FIRMA CONTADOR

NOMBRE: Gerson Milaga Velazquez  
 RUC: 1193029280001

# Informe de Auditores Independientes

## INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

---

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

Al 31 de Diciembre 2016

Expresado en Dólares

#### INFORMACIÓN CORPORATIVA

Inmobiliaria Inmobiromar Cia. Ltda., está constituida en Loja-Ecuador mediante escritura pública otorgada ante el Dr. Vinicio Leonardo Sarmiento Bustamante notario Segundo del Cantón Loja, el 8 de enero del dos mil catorce en la ciudad de Loja, con un capital de los mil dólares de los Estados Unidos de América, comparecido los señores; Humberto Rodrigo Celi Coronel, Zoila Rosa Jaramillo Galván ecuatorianos, inscrita en el registro Mercantil del cantón Loja, el 20 de enero del 2014. Se efectúa donaciones de participaciones 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, los donantes son: Humberto Rodrigo Celi Coronel y Gladys Margoth Ojeda Jaramillo, y los donatarios son: Celi Ojeda Rodrigo Javier con un 10% de participaciones, Celi Ojeda Verónica Margoth con un 8% de participaciones, Celi Ojeda Gladys Elizabeth 10% de participaciones, la señora Zoila Rosa Jaramillo Galván dona el 2% Celi Ojeda Verónica Margoth. El 01 de noviembre del 2014 se efectúa un aumento de capital ante el notario segunda del cantón Loja Dr. Vinicio Leonardo Sarmiento Bustamante. Su domicilio legal está en la ciudad de Loja en la Av. Salvador Bustamante y Nueva York.

El objeto de la Sociedad incluye entre otras, el Arrendamiento de Bienes Inmuebles.

#### BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2016 de Inmobiliaria Inmobiromar Cia. Ltda., se presentan en miles de dólares estadounidenses y han sido preparados de acuerdo a: las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES y en las Políticas Contables establecidas por la Gerencia de la Compañía y aprobadas por la Junta de accionistas para dar mayor relevancia y objetividad a los Estados Financieros.

Las Notas Explicativas son parte integrante del juego de los Estados Financieros de la empresa, está amparado por la Constitución Política de la República, del Ecuador, Ley de Régimen Tributario y su Reglamento, Ley de Seguridad Social, Código de Trabajo, Resoluciones emitidas por la entidad de Control Superintendencia de Compañías y Seguros y demás resoluciones emitidas por la Administración Tributaria.

Los Estados Financieros de Inmobiliaria Inmobiromar Cia. Ltda., al 31-12-2016 han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la

---

Dirección: Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York  
Carmitaminga@hotmail.com  
0959944772

# Informe de Auditores Independientes

## INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

---

compañía, las cifras incluidas en los Estados Financieros se encuentran expresadas en miles de dólares estadounidenses, siendo ésta la moneda funcional en el Ecuador.

La compañía Inmobiliaria Inmobiromar Cia. Ltda., al 31-12-2016 no tiene compañías controladoras o asociadas que generalmente viene acompañado por una proporción de entre un 20% y un 50% de los derechos a voto los principales criterios adoptados al momento de presentar sus estados financieros.

### POLÍTICAS CONTABLES PRINCIPALES

- **EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO**

*“Registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalentes al efectivo partidas como: caja, depósitos en bancos...”*

### INSTRUMENTOS FINANCIEROS

- **CUENTAS POR COBRAR**

*“La compañía en el caso de arrendamiento no otorgará crédito mayor a lo dispuesto en el contrato de arrendamiento y este de acuerdo las partes.” En arriendo se cobra antes de iniciar el mes de arriendo x ende la compañía no tiene en el ejercicio 2016.*

### PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO:

*“Son activos tangibles que se mantienen para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendar a terceros o con propósito administrativos”*

- **PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

*“La compañía reconocerá como propiedades de inversión, los elementos que cumplan con las condiciones estipuladas para un activo y además las siguientes condiciones:*

- *Propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen para obtener rentas (arrendamiento), plusvalía o ambas.*
- *No estén destinados a la producción o suministro de bienes o servicios.*
- *No estén destinados a fines administrativos;*

# Informe de Auditores Independientes

## INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

---

- *No exista un plan para disposición."*

*"La cuota de depreciación mensual se reconoce como gasto o parte del costo, determinándose en función del método lineal basado en las vidas útiles técnicas estimadas de los elementos susceptibles de ser depreciados."*

### IMPUESTOS DIFERIDOS

"El cargo por Impuesto a la Renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del Estado de Situación Financiera."

### CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

"Porción no corriente de las obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad a favor de terceros, así como los préstamos otorgados por bancos e instituciones financieras; llevadas al costo amortizado."

### PRÉSTAMOS QUE DEVENGAN INTERESES

"Pasivos financieros obligaciones con instituciones financieras se reconocerá inicialmente a su valor razonable, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción."

"Posteriormente se valorizan a su costo amortizado, se reconoce en el Estado de Resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del interés efectivo."

## ESTADO FINANCIERO.

### NOTA No 1.- EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES:

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:

CÓDIGO	CUENTA	VALOR
1.01.01.01.01	Caja -Chica	2,80
1.01.01.02.01	Banco de Loja Cta Cte.	26.899,52
<b>TOTAL EFECTIVO</b>		<b>26.902,32</b>

### NOTA No 2.- CUENTAS POR COBRAR AL FISCO:

Código 1.01.02.06.04 de las Cuentas por Cobrar al Fisco, su naturaleza es Deudora el valor es de \$1.176,00. Su valor corresponde al saldo de la

---

Dirección: Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York  
Carmifaminga@hotmail.com  
0959944772

# Informe de Auditores Independientes

## INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

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 Servicio de Rentas Internas, con fecha 15 de diciembre del 2016 emite la Administración Tributaria una nota de crédito por un valor de \$1.327.06 correspondiendo al valor por recaudar de \$1.176,00 más \$151.06 por intereses generados hasta la fecha, el saldo al final del periodo contable es de \$ 30.55 en el momento de recibir la nota de crédito ya se registra el interés, por ende, no se efectuó ningún reconocimiento adicional al final del ejercicio.

### NOTA No 3.- ANTICIPOS TRABAJADORES:

Anticipos Trabajadores código de la cuenta es 1.01.04.04.01, la naturaleza es deudora y el saldo es de \$13,91, valor que corresponde al valor que el IESS debió de la cuenta corriente de la compañía el valor del préstamo quirografario correspondiente a la señora María del Cisne Celi Galán trabajadora de la empresa, el mismo que queda pendiente por descontar, en el siguiente mes.

### NOTA No 4.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO:

Propiedad Planta y Equipo con código 1.02.01 corresponde al valor de una computadora el valor es de \$509,00

DESCRIPCIÓN	FECHA ADQUISICIÓN	PROVEEDOR / Nº FACTURA	UBICACIÓN	VALOR	DEPRE. ACUMULADA 2014	DEPR. ACUM. 2015	DEPR. ACUM. 2016	TOTAL DEPRECIACIÓN ACUMULADA 2016
Computadora CASE SUPER POWER K3341-ALL FUENTE DE 500W AIRDUCT FAN, DISCO DURO SEAGATE 750 GB SATA, DUO CORE G2030, MONITOR LG 20" 20EN33 S-B LED 1600X900 NEGRO (110,54 ) / IMPRESORA CANON MULTIFUNCION M32220 ( 58,04 )	08/02/2014	SISCONET, fact. 46946	OFICINA CONTABILIDAD	509,00	151,64	167,97	167,97	487,58
<b>TOTAL</b>				<b>509,00</b>	<b>151,64</b>	<b>167,97</b>	<b>167,97</b>	<b>487,58</b>

La depreciación se considera el 33% en tres años.

### NOTA NO 5.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

Propiedades de Inversión con código 1.02.02., la naturaleza de la cuenta es deuda el valor en libros después de la depreciación acumulada es de \$1'078.047,59 el mismo corresponde a dos propiedades adquiridas por la Compañía la una se encuentra ubicada en la ciudad de Quito y la otra en la ciudad de Loja, ambas propiedades están generando ingresos,

DESCRIPCIÓN	VALOR	VALOR RESIDUAL	Depreciación 2014	Depreciacion 2015	Depreciacion 2016	Depreciacion acumulada 2016	FECHA ESCRITURA
EDIFICIO DONDE FUNCIONA LA DISTRIBUDORA ROMAR Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York - Loja	617.080,05	246.832,02	3.186,84	18.512,40	18.512,40	40.211,64	28/10/2014
EDIFICIO - QUITO Avda. Republica del Salvador entre Sulza y Moscu - Quito	540.000,00	216.000,00	6.420,82	16.200,00	16.200,00	38.820,82	08/08/2014
<b>TOTAL</b>	<b>1.157.080,05</b>		<b>9.607,66</b>	<b>34.712,40</b>	<b>34.712,40</b>	<b>79.032,46</b>	

Dirección: Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York  
Carmitaminga@hotmail.com

## Informe de Auditores Independientes

### INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

Se calcula el valor de la depreciación el valor del activo menos el valor residual para 20 años.

#### **NOTA No 6.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:**

Cuentas y documentos por pagar, código 2.01.03, su naturaleza es acreedora el saldo de ésta cuenta es de \$2.174,61 y corresponde a valores de proveedores de servicios a la compañía, los mismos que quedan pendiente por pagar.

#### **NOTA No 7.- PRÉSTAMO POR PAGAR BANCO DE LOJA:**

Préstamo por Pagar Banco de Loja código 2.01.04.01.01: El préstamo inicial es de \$600.000,00 se lo realizó para adquirir una propiedad en la Ciudad de Quito en la avenida República del Salvador, el mismo que hasta la fecha se ha cancelado intereses y capital, el saldo por pagar es de \$ 217.371,87, en el siguiente periodo contable.

#### **NOTA No 8.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

El saldo de la cuenta es de \$26.206,12 y corresponde a valores por pagar a terceros:

<b>CUENTA</b>	<b>VALOR</b>
Impuesto por Pagar al Fisco	\$1.345,12
Impuesto a la Renta por Pagar	\$4.593,70
Aporte Individual por Pagar	\$117,87
Aporte Patronal por Pagar	\$151,55
Préstamos Quirografarios por Pagar	\$115,15
y 15% trabajadores	\$18.195,17
<b>TOTAL</b>	<b>\$24.518,56</b>

#### **NOTA No 9.- CUENTAS POR PAGAR DISTRIBUIDORA ROMAR:**

El saldo es de \$43.025,00 y corresponde a transferencias y cheques entregados a la compañía en calidad de préstamos de la Distribuidora Romar, los mismos que han sido aprobados por la Junta de accionistas de la compañía.

#### **NOTA No 10.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.**

La compañía al no contar con flujo necesario para sus operaciones, adquirió préstamos a ser cancelados en dos años sin interés pasado este tiempo se cancela un interés, el saldo de ésta cuenta es por \$ 83.826,41, los mismos que se desglosan de la siguiente manera:

<b>NOMBRE</b>	<b>VALOR</b>
Sra. Gladys Ojeda Jaramillo	\$71.726,41

Dirección: Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York  
Carmitaminga@hotmail.com  
0959944772

## Informe de Auditores Independientes

### INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

Sr. Rodrigo Celi Coronel	\$11.000,00
Comisariato Romar	\$100,00
Garantía recibida por el arriendo del tercer piso del edificio ubicado en Quito.	\$1.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 83.826,41</b>

#### NOTA No 11.- CAPITAL SUSCRITO:

El capital social de la compañía está conformado de la siguiente manera:

CÓDIGO	SOCIO	PORCENTAJE	VALOR ACCIONES
3.01.01.01	Sr. Humberto Rodrigo Celi	99,9951462%	618.050,05
3.01.01.03	Ing. Verónica Celi Ojeda	0,00161791%	10,00
3.01.01.04	Ing. Gladys Celi Ojeda	0,00161791%	10,00
3.01.01.05	Ing. Rodrigo Celi Ojeda	0,00161791%	10,00
<b>TOTAL</b>			<b>618.080,05</b>

#### NOTA No 12.- RESERVAS:

El saldo es de \$3.794,07 corresponde al registro de la Reserva Legal del ejercicio 2015 de acuerdo a la Junta de Accionistas celebrada el 04 de abril del 2016.

AÑO	UTILIDAD DEL EJERCICIO	15% TRABAJADORES	IMPUESTO A LA RENTA	BASE PARA CALCULO DE LA RESERVA LEGAL	RESERVA LEGAL
2015	106.454,12	15.216,98	15.355,75	75.881,39	3.794,07

#### NOTA No 13.- UTILIDAD POR ACCIÓN

GANANCIA O PÉRDIDA BÁSICA POR ACCIÓN	VALOR
Resultados disponibles para accionistas	84.504,91
Número de acciones	1000
Ganancia básica por acciones	84,50

#### NOTA No 14.- PORCENTAJE POR VALOR PATRIMONIAL

SOCIO	VALOR PATRIMONIAL	PORCENTAJE
CELI CORONEL HUMBERTO RODRIGO	734.063,69	99,9951462%
CELI OJEDA VERÓNICA MARGOTH	11,88	0,00161791%
CELI OJEDA GLADYS ELIZABETH	11,88	0,00161791%
CELI OJEDA RODRIGO JAVIER	11,88	0,00161791%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>734.099,32</b>	

Dirección: Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York  
Carmitamanga@hotmail.com  
0959944772

## Informe de Auditores Independientes

### INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

#### ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

##### NOTA No 15.- INGRESOS:

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.

CODIGO	CUENTA	VALOR
4.	INGRESOS	-227.783,45
4.01.02.	PRESTACIÓN DE SERVICIOS	-227.600,00
4.01.06.02	OTROS INTERESES GANADOS	-154,14
4.01.09	OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	-29,31

##### NOTA No. 16 COSTOS Y GASTOS:

CODIGO	CUENTA	VALOR
5.01.	COSTOS DE VENTA Y PRODUCCION	
5.01.04.01.	DEPRECIACION PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	
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 Ada. Republica del Salvador - Quito	16.200,00
5.02.01.01	SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	16.110,24
5.02.01.02.01	Gasto Aporte Patronal	1.957,37
5.02.01.02.02	Gasto Fondos de Reserva	374,85
5.02.01.02.03	Decimo Tercer Sueldo	1.342,52
5.02.01.02.04	Decimo Cuarto Sueldo	579,50
5.02.01.08	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	35,75
5.02.01.15	TRANSPORTE	154,00
5.02.01.18	AGUA, ENERGÍA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES	827,88
5.02.01.28.01	Suministros de Oficina	47,71
5.02.02.05	HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	7.154,73
5.02.02.20	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	6.490,88
5.02.02.28.90	GASTO IMPUESTO A LA RENTA (ACTIVOS Y PASIVOS DIFERIDOS)	23.608,64
5.02.03.01.01	Intereses Préstamos Bancarios	29.225,11
5.02.03.02.01	Gastos Bancarios	160,18
5.02.04.04	Mislaneos	2.133,61
5.02.04.05	15% Participación de Trabajadores	18.195,17
	TOTAL	143.278,54

Los gastos que son necesarios para la generación de las operaciones de la compañía.

#### FLUJO DE EFECTIVO

##### NOTA No. 17

Para mejorar y comparar la información del rendimiento de las operaciones de la compañía, se elaboró el Flujo de Efectivo por el Método Directo.

# Informe de Auditores Independientes

## INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

Como se puede observar sus ingresos se obtiene por la actividad de arrendamientos, el rubro más alto cancelado es por arriendos.

INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	95	13.506,24
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>9501</b>	<b>212.334,52</b>
Clases de cobros por actividades de operación	950101	227.600,00
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	227.600,00
Clases de pagos por actividades de operación	950102	-46.166,66
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	-11.630,52
Pagos a y por cuenta de los empleados	95010203	-34.636,14
Otras entradas (salidas) de efectivo	950108	30.001,18
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>9502</b>	<b>0</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>9503</b>	<b>-198.828,28</b>
Pagos de préstamos	950305	-198.828,28
<b>EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO</b>	<b>9504</b>	<b>0</b>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	950401	
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>9506</b>	<b>13.506,24</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>9506</b>	<b>13.396,08</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>9507</b>	<b>26.902,32</b>

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

#### NOTA No 18.- CAMBIOS EN EL PATRIMONIO:

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.

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO	CÓDIGO
		RESERVA LEGAL	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	GANANCIA NETA DEL PERIODO		
			301	30601			
SALDO AL FINAL DEL PERIODO	618.080,05	3.794,07	72.087,32	-44.367,03	84.504,91	734.099,32	99
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	618.080,05	-	-	-44.367,03	75.881,39	649.594,41	9901
SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	618.080,05	-	-	-44.367,03	75.881,39	649.594,41	990101
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>	-	3.794,07	72.087,32	-	8.623,52	84.504,91	9902
Otros cambios (detallar)	-	3.794,07	72.087,32	-	-75.881,39	-	990209
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	-	-	-	-	84.504,91	84.504,91	990210

#### NOTA No. 19.- MEDIO AMBIENTE:

La Compañía durante el período enero a diciembre del 2016 no tiene procesos productivos ni otras actividades que afecten el medio ambiente, por lo cual no se ha incurrido en desembolsos por este concepto.

Dirección: Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York  
 Carmitaminga@hotmail.com  
 0959944772

## Informe de Auditores Independientes

### INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

---

#### NOTA No. 20 - HECHOS POSTERIORES:

Entre el 31 de diciembre y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no han ocurrido hechos que puedan afectar de forma significativa la interpretación de los mismos.



Lic. Carmen Minga Villavicencio  
CONTADORA  
INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.



Zaira Jaramillo Galván

GERENTE  
INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

---

Dirección: Avda. Salvador Bustamante Cell y Nueva York  
[Carmitaminga@hotmail.com](mailto:Carmitaminga@hotmail.com)  
0959944772

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

## Informe de Auditores Independientes

### **Base Legal:**

La Compañía" INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.", se constituye en la ciudad de Loja, el 08 de enero del 2014, mediante escritura pública otorgada ante el Dr. Dr. Vinicio Leonardo Sarmiento Bustamante notario Segundo del Cantón Loja, en la ciudad de Loja, habiendo comparecido los señores: por una parte el señor Humberto Rodrigo Celi Coronel, (de estado civil casado con Gladys Margoth Ojeda Jaramillo), y por otra parte la señora Zoila Rosa Jaramillo Galván (de estado viuda) ecuatorianos, todos mayores de edad, inscrita en el registro Mercantil del catón 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 y ocho participaciones corresponde al señor Humberto Celi Coronel, y dos participaciones a la señora Zoila Rosa Jaramillo Galván.

Se efectúa donación de participaciones el 19 de febrero del 2014, ante el notario segundo del Cantón Loja Dr. Vinicio Leonardo Sarmiento Bustamante, comparecen como donantes los señores esposo Humberto Rodrigo Celi Coronel y Gladys Margoth Ojeda Jaramillo, casados entre sí, y Zoila Rosa Jaramillo Galván de estado viuda, y los donatarios son los señores: Celi Ojeda Rodrigo Javier, Celi Ojeda Verónica Margoth, Celi Ojeda Gladys Elizabeth.

Las donaciones de las participaciones se efectúan así:

<b>DONANTE</b>	<b>DONATARIO</b>	<b>PARTICIPACIONES</b>
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

## *Informe de Auditores Independientes*

En tal virtud, la integración del capital, luego de perfeccionarse la escritura de donación de participaciones que así:

<b>DONANTES</b>	<b>PARTICIPACIONES</b>	<b>VALOR USD.</b>
CELI CORONEL HUMBERTO RODRIGO	970	970,00
CELI OJEDA VERÓNICA MARGOTH	10	10,00
CELI OJEDA GLADYS ELIZABETH	10	10,00
CELI OJEDA RODRIGO JAVIER	10	10,00

Se efectúa un incremento de capital con fecha 28 de septiembre del año 2014, ante el notario segundo del cantón Loja Dr. Vinicio Leonardo Sarmiento Bustamante, comparece en su calidad de Gerente General y como tal representante legal de Inmobiliaria Inmobiromar Cia. Ltda., la señora Zoila Rosa Jaramillo Galván, 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 de la compañía 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 \$ 618.080,00), se encuentra registrada en el número de repertorio 3766; inscrita con fecha 28 de octubre 2014; en el número de inscripción 437.

## *Informe de Auditores Independientes*

<b>SOCIOS</b>	<b>CAPITAL ANTES INCREMENTO USD</b>	<b>CAPITAL ACTUAL USD.</b>
CELI CORONEL HUMBERTO RODRIGO	970	618.050,00
CELI OJEDA VERÓNICA MARGOTH	10	10,00
CELI OJEDA GLADYS ELIZABETH	10	10,00
CELI OJEDA RODRIGO JAVIER	10	10,00
<b>TOTAL</b>		<b>618.080,00</b>

### **Objeto Social:**

La Compañía tiene como objeto social principal según escritura de la compañía es:

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

## *Informe de Auditores Independientes*

estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcción de viviendas, edificios para oficinas, locales 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.

La actividad registrada en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) es la actividad de inversión en Bienes Inmuebles, actividades de compra-venta de bienes inmuebles, actividades de urbanización de terrenos, actividades de administración de bienes inmuebles.

### **Plazo:**

El plazo de duración de la compañía Inmobiliaria Inmobiromar Cia. Ltda., se estipula en 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 al 31 de diciembre del 2016 de la compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA es de seiscientos dieciocho mil ochenta dólares de los Estados Unidos de América (\$ 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, conformado de la siguiente forma:

## *Informe de Auditores Independientes*

<b>SOCIO</b>	<b>PORCENTAJE</b>	<b>VALOR ACCIONES</b>
Sr. Humberto Rodrigo Celi	99,995146%	618.050,05
Ing. Verónica Celi Ojeda	0.001617%	10,00
Ing. Gladys Celi Ojeda	0.001617%	10,00
Ing. Rodrigo Celi Ojeda	0.001617%	10,00
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>618.080,05</b>

### **Domicilio Tributario:**

De conformidad con el registro Único de Contribuyente No. 1191751333001, el domicilio principal se encuentra en la provincia de Loja, en la ciudad Loja, parroquia Valle, barrio Amable María, en la calle Av. Salvador Bustamante Celi S/N y la intersección Nueva York, teléfono (07) 271-1306, frente al colegio Militar Teniente Lauro Guerrero, edificio Romar.

### **Bases de presentación:**

Los presentes Estados Financieros de la compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2016, son presentados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pyme, así como se han utilizado las políticas emitidas por la Gerencia INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

### **Responsabilidad y estimaciones de la Administración:**

La Gerencia de la compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Pymes, de las políticas y del Control Interno que

## **Informe de Auditores Independientes**

la Gerencia considere necesario para permitir la preparación de los Estados Financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

### **Moneda Funcional y Presentación:**

La compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., procesa su información financiera mediante el paquete contable, VisualFac, versión 10, el juego de Estados Financieros se presenta en miles de dólares de Norteamérica, que es la moneda funcional en el Ecuador.

### **Efectivo y equivalentes del efectivo:**

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., en el efectivo y sus equivalentes registra los recursos de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares tales como: caja, depósitos en banco.

### **Cuentas por cobrar:**

La compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., emite sus facturas por arrendamiento no otorgará crédito, por ende, son cobradas 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 cumpla con 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;

## *Informe de Auditores Independientes*

- Que sea tangible; y,
- Se esperan que el bien se utilice por más de un período.

La medición Inicial de Propiedad, planta y equipo se medirá al costo siendo este el precio equivalente en la fecha de su reconocimiento.

Para su depreciación la compañía considera el valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajusta o se dan de baja si es necesario, en cada cierre de ejercicio.

En edificio se conserva valor residual estimando un valor razonable.

### **Propiedades de Inversión:**

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

- Propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen para obtener rentas (arrendamiento), plusvalía o ambas.
- No estén destinados a la producción o suministro de bienes o servicios.
- No estén destinados a fines administrativos;
- No exista un plan para disposición.

La compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., mantiene los inmuebles como activos para arrendamiento operativo, para lo cual firma un contrato donde se transfiere el derecho de uso a otra persona a cambio de un pago y se cobra cada mes.

## **Informe de Auditores Independientes**

### **Préstamos que Devengan Intereses:**

Los préstamos son considerados como pasivos financieros y se considera obligaciones con instituciones financieras, en su política manifiesta que se reconocerá inicialmente a su valor razonable, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción.

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 (NIIF) para Pymes.

### **Provisión por Beneficios empleados:**

La Compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., en cuanto a la Jubilación Patronal: la Normas internacionales establecen que deben ser aprovisionadas en cada ejercicio desde el ingreso de un trabajador a la compañía, mientras que el Código trabajo manifiesta que es una obligación que tiene todo empleador en el Ecuador y se encuentra normada por los Arts. 216, 217, 218 y 219, en la normativa tributaria le reconoce la provisión cuando los trabajadores superar los diez años, para lo cual debe realizar de acuerdo al estudio actuarial, bajo NIC 19, así como el desahucio, La compañía no ha considerado las sugerencias efectuadas en el periodo anterior y no realizado el estudio actuarial y su respectiva provisión.

### **Periodo de presentación:**

Los Estados Financieros comprenden: el Estado de Situación Financiera, El estado de resultados Integral, el flujo del efectivo, los cambios del Patrimonio y las notas explicativas. El sistema que utiliza la compañía para su información financiera es VisualFac, la version10, la empresa proveedora del sistema es Tovacompu Cía. Ltda.

## Informe de Auditores Independientes

### Libro social:

La INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA, debe llevar los libros sociales mientras la empresa esté en marcha que comprende:

- Libro de actas;
- Expedientes de juntas (Convocatorias);
- Libro de socios y participaciones; y,
- Libro talonario.

En el presente ejercicio se han llevado a efecto:

- Juntas Generales Extraordinarias = 6
- Juntas Generales Ordinarias = 2

### Seguimiento de recomendaciones:

RECOMEDACION	CUMPLIDAS	NO CUMPLIDAS	EN PARTE
1		X	
2		X	
3		X	
4			X
5		X	
6			X
7		X	
<b>TOTAL</b>		<b>5</b>	<b>2</b>

Del seguimiento a las recomendaciones de la compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., se determina que 5 no se cumplen y dos se han cumplido en parte.

## *Informe de Auditores Independientes*

### **Participación utilidades:**

La compañía luego de obtener los resultados del ejercicio efectúa el cálculo del 15% las utilidades a los trabajadores, de acuerdo al Código de Trabajo y a las resoluciones emitidas por el Ministerio de Trabajo.

Se determina que en la compañía existen tres trabajadores, de los cuales uno de ellos es socio de la compañía razón por la cual no se consideró para la distribución del 15% de trabajadores.

Se ha cumplido con lo establecido en la Ley de Justicia Laboral en su artículo 15 y la Disposición Transitoria, Tercera, que debe ser depositados en la cuenta que establece el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

### **Impuesto a la Renta:**

El impuesto corriente se calcula después de efectuar la respectiva conciliación tributaria aplicando la tarifa impositiva del 22%, además se restó la diferencia de la amortización de la pérdida del ejercicio 2014.

### **Ingresos:**

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias generadas por el arrendamiento operativo, que está de acuerdo a su objeto social, además, se sugiere que para el ejercicio 2017 debe aplicar la nueva normativa de reconocimiento de Ingresos por contratos.

### **Costo de ventas:**

La compañía al realizar arrendamientos operativos considera como costo la depreciación de las inmuebles, que son costos que ayudan a generar el

## **Informe de Auditores Independientes**

ingreso en forma directa. Se evidencia que ha efectuado mantenimiento a los edificios arrendados ni gastos adicionales de mejoras en el presente periodo.

### **Gastos Administrativos y de Ventas:**

En los gastos Administrativos y de ventas se encuentran: las remuneraciones, el aporte al IESS, los beneficios sociales, los servicios básicos, honorarios profesionales, los impuestos y contribuciones, suministros de oficina, gastos bancarios, misceláneo, siendo el rubro más considerable los intereses financieros, verificándose que los gastos se encuentran enmarcados en el objeto social para el que fue creada.

### **Estimaciones:**

La gerencia de la compañía en sus Estados Financieros debe efectuar: depreciaciones, provisiones, y verificar si hay deterioro en sus instrumentos financieros, para aplicar lo estipulado en sus políticas y en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Pymes.

En su medición al final del periodo no genera deterioro en sus instrumentos financieros.

### **Empresa en Marcha:**

En libro de actas de Junta de Accionistas de la compañía reposa las actas en las que se resuelve acudir a recursos de terceros, para cubrir el préstamo que la empresa mantiene con la institución financiera banco de Loja.

La compañía debe apoyarse un análisis de su flujo y efectuar un presupuesto para mantener la empresa en marcha.

## Informe de Auditores Independientes

### **Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores:**

De acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo No. 2393 en el Art. 14 Reglamento de Seguridad y Salud de los trabajadores, las compañías que no superen diez trabajadores no están obligados a elaborar Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores, pero su representante legal debe estar capacitado para el efecto.

### **De los Trabajadores:**

La compañía debe aplicar lo dispuesto en la Ley de Justicia Laboral en su artículo 9, y actualizar los datos en el sistema del SAITE que es el software del Ministerio de Relaciones laborales.

### **NOTAS REFERENTE A LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

#### **INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.**

#### **AUDITORIA EXTERNA PERIODO**

31 de diciembre de 2016

Expresado en dólares

#### **NOTA: 1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

<b>CODIGO</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>SALDO AL 31-12-16</b>
1.01.01.01.01	Caja - Chica	2,80
1.01.01.02.01	Banco de Loja Cta. Cte. N° 2901695072	26.899,52
<b>Total</b>		<b>26.902,32</b>

En la cuenta efectivo y sus equivalentes se registra la cuenta caja Chica que tiene un movimiento de diez dólares, la compañía no ha establecido un valor para gastos menores.

## Informe de Auditores Independientes

Además, la compañía mantiene una cuenta corriente del Banco de Loja No. 2901695072 la misma que es conciliada con los mayores contables y utilizan la herramienta del sistema del módulo bancos.

Se ha circularizado a la Entidad Financiera:

- Banco de Loja.

### **INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.**

#### **AUDITORIA EXTERNA PERIODO**

31 de diciembre de 2016

Expresado en dólares

#### **NOTA No. 2: DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS**

<b>CODIGO</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>SALDO AL 31-12-16</b>
1.01.02.06.04	Cuentas Por Cobrar al Fisco	30,55
1.01.02.07.02	Cuenta por Cobrar Sra. Gladys Margoth Ojeda Jaramillo	-
<b>Total</b>		<b>30,55</b>

En las cuentas por cobrar al fisco se registra el valor correspondiente a la declaración del IVA del mes de agosto del año 2015 que no ingreso en la declaración la Retención IVA, y la compañía pago un valor sin considerar el valor de \$ 1.176,00, por lo que procedió a realizar la petición de devolución al Servicio de Rentas Internas, con fecha 15 de diciembre del 2016, por lo cual emite la Administración Tributaria una nota de crédito por un valor de \$1.327,06, el mismo que incluye \$151,06 por intereses desde la fecha de solicitud hasta la fecha de transferencia por la Administración tributaria, como la compañía se ha compensado al final del periodo contable falta un valor de compensar por \$ 30,55.

## Informe de Auditores Independientes

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

AUDITORIA EXTERNA PERIODO

31 de diciembre de 2016

Expresado en dólares

### NOTA No. 3: SERVICIOS Y OTROS PAGADOS POR ANTICIPADOS

CODIGO	CONCEPTO	SALDO AL 31-12-16
1.01.04.04.01	Anticipos Trabajadores	13,91
<b>Total</b>		<b>13,91</b>

Anticipo a trabajadores corresponde al valor del préstamo quirografario del IESS de la trabajadora señora María del Cisne Celi Galán del mes de diciembre, valor que se descontara, en el siguiente mes.

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

AUDITORIA EXTERNA PERIODO

31 de diciembre de 2016

Expresado en dólares

### NOTA No. 4: PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

CODIGO	CONCEPTO	SALDO AL 31-12-16
1.02.01.08	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	509,00
1.02.01.12.03	Depreciación Acumulada de Equipo de Computo	-487,60
<b>Total</b>		<b>21,40</b>

La depreciación se considera el 33% en tres años, es un computador que utiliza la señora contadora y el personal administrativo.

## Informe de Auditores Independientes

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

AUDITORIA EXTERNA PERIODO

31 de diciembre de 2016

Expresado en dólares

NOTA No. 5: PROPIEDADES DE INVERSIÓN

CODIGO	CONCEPTO	SALDO AL 31-12-16
1.02.02.02.01	Edificio Urbanización La Carolina - QUITO	540.000,00
1.02.02.02.02	Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York -	617.080,05
1.02.02.03.01	Depreciación Acumulada Edificio Urbanización La Car -	38.820,82
1.02.02.03.02	Depreciación Acumulada del Edificio Avda. Salvador Bu -	40.211,64
<b>Total</b>		<b>1.078.047,59</b>

Corresponde a dos propiedades, una propiedad que se encuentra ubicada en la ciudad de Quito que percibe dos arriendos y la otra en la ciudad de Loja genere ingresos, para el cálculo de la depreciación se considera el valor del activo menos el valor residual estimado para 20 años.

Se constató la propiedad planta y equipo:

Edificio de la ciudad en Loja:



## Informe de Auditores Independientes

Edificio de la ciudad de Quito:



### **INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.**

#### **AUDITORIA EXTERNA PERIODO**

31 de diciembre de 2016

Expresado en dólares

#### **NOTA No. 6 : CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

<b>CODIGO</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>SALDO AL 31-12-16</b>
2.01.03.01	PROVEEDORES LOCALES	875,40
2.01.03.03	Documentos por pagar	1.299,21
<b>Total</b>		<b>2.174,61</b>

Cuentas y documentos por pagar, registra los valores de proveedores de servicios a la compañía, se envió la confirmación de saldos por medio de la empresa, y se ha recibido las confirmaciones sin ninguna observación.

### **INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.**

#### **AUDITORIA EXTERNA PERIODO**

31 de diciembre de 2016

Expresado en dólares

#### **NOTA No.7 : OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

<b>CODIGO</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>SALDO AL 31-12-16</b>
2.01.04.01.01	Préstamo por Pagar Banco de Loja	217.371,87
<b>Total</b>		<b>217.371,87</b>

## Informe de Auditores Independientes

En la cuenta obligaciones con instituciones financieras corresponde a un préstamo efectuado al Banco de Loja, el valor inicial es de \$600.000,00 su objetivo fue adquisición de una propiedad que se encuentra ubicada en la ciudad de Quito en la avenida República del Salvador.

El saldo de la cuenta obligaciones con instituciones financieras al 31 de diciembre es de \$217.371,87, que correspondiente a la porción corriente.

Además, la empresa efectuó la verificación del cálculo de los intereses cobrados por el banco, para establecer que estén de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, de lo cual se desprendió una diferencia de \$ 59,79, valor que a criterio de la gerencia no se considera material, por lo tanto, no se efectúa ningún registro contable.

Los intereses, y el capital efectuado en el año 2016 son los siguientes:

CUOTA No.	FECHA	SALDO DEL CAPITAL	INTERES	CAPITAL	VALOR
13	17-01-16	400.299,87	3.104,16	15.900,28	19.004,44
14	16-02-16	384.280,99	2.985,57	16.018,88	19.004,45
15	17-03-16	368.142,64	2.866,10	16.138,35	19.004,45
16	16-04-16	351.883,92	2.745,73	16.258,72	19.004,45
17	16-05-16	335.503,94	2.624,47	16.379,98	19.004,45
18	15-06-16	319.001,79	2.502,30	16.502,15	19.004,45
19	15-07-16	302.376,56	2.379,22	16.625,23	19.004,45
20	14-08-16	285.627,34	2.255,23	16.749,22	19.004,45
21	13-09-16	268.753,19	2.130,30	16.874,15	19.004,45
22	13-10-16	251.753,19	2.004,45	17.000,00	19.004,45
23	12-11-16	234.626,40	1.877,66	17.126,79	19.004,45
24	12-12-16	217.371,87	1.749,92	17.254,53	19.004,45

## Informe de Auditores Independientes

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

AUDITORIA EXTERNA PERIODO

31 de diciembre de 2016

Expresado en dólares

### NOTA No. 8 : OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

CODIGO	CONCEPTO	SALDO AL 31-12-16
2.01.07.01.04	Impuestos por pagar al fisco	1.345,12
2.01.07.02	Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	4.593,70
2.01.07.03.01	Aporte Individual por Pagar	117,87
2.01.07.03.02	Aporte Patronal por Pagar	151,55
2.01.07.03.04	Préstamos Quirografarios por Pagar	115,15
2.01.07.05.01	15% participacion de Trabajadores	18.195,17
<b>Total</b>		<b>24.518,56</b>

Otras obligaciones corrientes corresponden a valores por pagar por retenciones, Impuesto a la Renta Corriente del año 2016, Aporte al Seguro Social, préstamos quirografarios, y 15% de trabajadores del ejercicio 2016.

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

AUDITORIA EXTERNA PERIODO

31 de diciembre de 2016

Expresado en dólares

### NOTA No. 9 : CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS – RELACIONADAS

CODIGO	CONCEPTO	SALDO AL 31-12-16
2.01.08.01	Cuentas por Pagar Comisariato Romar	
2.01.08.03	Cuentas por Pagar Distribuidora Romar	43.025,00
<b>Total</b>		<b>43.025,00</b>

Cuentas por pagar diversas Relacionadas son valor que corresponde a transferencias y cheques entregados a la compañía en calidad de préstamos por la Distribuidora Romar la misma que es aprobada por la Junta de socios.

## Informe de Auditores Independientes

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

AUDITORIA EXTERNA PERIODO

31 de diciembre de 2016

Expresado en dólares

### NOTA No. 10 : CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

CODIGO	CONCEPTO	SALDO AL 31-12-16
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	71.726,41
2.02.02.01.03	Garantias por Pagar Largo Plazo	1.000,00
2.02.02.01.04	Cuentas por Pagar Largo Plazo Comisariato Romar	100,00
<b>Total</b>		<b>83.826,41</b>

En la cuenta denominada cuentas y documentos por pagar se registra valores en calidad de préstamos, que de acuerdo acta de junta de socios resuelve solicitar en calidad de préstamo a ser cancelados en un tiempo de dos años sin la generación de interés, si después de este tiempo no se cumplen con la deuda genera el interés legal vigente del Banco Central del Ecuador.

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

AUDITORIA EXTERNA PERIODO

31 de diciembre de 2016

Expresado en dólares

### NOTA No. 11 : CAPITAL

CODIGO	CONCEPTO	SALDO AL 31-12-16
3.01.01.01	Capital Suscrito y Pagado Sr. Humberto Rodrigo Celi Coronel	618.050,05
3.01.01.03	Capital Suscrito y Pagado Ing. Verónica Margoth Celi Ojeda	10,00
3.01.01.04	Capital Suscrito y Pagado Ing. Gladys Elizabeth Celi Ojeda	10,00
3.01.01.05	Capital Suscrito y Pagado Ing. Rodrigo Javier Celi Ojeda	10,00
<b>Total</b>		<b>618.080,05</b>

## Informe de Auditores Independientes

El valor de \$ 618.080,05 corresponde al incremento del capital que fue realizado mediante escritura el 28 de septiembre del año 2014, ante el notario segundo del cantón Loja Dr. Vinicio Leonardo Sarmiento Bustamante.

### **INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.**

#### **AUDITORIA EXTERNA PERIODO**

31 de diciembre de 2016

Expresado en dólares

#### **NOTA No. 12 : RESERVAS**

<b>CODIGO</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>SALDO AL 31-12-16</b>
3.04.01	Reserva Legal	3.794,07
<b>Total</b>		<b>3.794,07</b>

Es la Reserva Legal del ejercicio 2015 de acuerdo a la Junta de socios celebrada el 04 de abril del 2016.

### **INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.**

#### **AUDITORIA EXTERNA PERIODO**

31 de diciembre de 2016

Expresado en dólares

#### **NOTA No. 13 : RESULTADOS ACUMULADOS**

<b>CODIGO</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>SALDO AL 31-12-16</b>
3.06.01	GANANCIAS ACUMULADAS	72.087,32
3.06.02	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	- 44.367,03
<b>Total</b>		<b>27.720,29</b>

Resultados acumulados registra la pérdida del ejercicio 2014 y las ganancias del ejercicio 2015.

## Informe de Auditores Independientes

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

AUDITORIA EXTERNA PERIODO

31 de diciembre de 2016

Expresado en dólares

### NOTA No. 14 : RESULTADOS DEL EJERCICIO

CODIGO	CONCEPTO	SALDO AL 31-12-16
3.07.01	GANANCIA O PERDIDA NETA DEL PERIODO	84.504,91
<b>Total</b>		<b>84.504,91</b>

En la cuenta resultados del ejercicio se contabiliza la ganancia del ejercicio 2016 después de deducir el 15% de trabajadores y el Impuesto la Renta, pero antes de las reservas, establecidas por ley.

### ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES:

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

AUDITORIA EXTERNA PERIODO

31 de diciembre de 2016

Expresado en dólares

### NOTA No. 15 : PRESTACIÓN DE SERVICIOS

CODIGO	CONCEPTO	SALDO AL 31-12-16
4.01.02.01	Ingreso por Arriendo Inmueble Avda. Salvador Bustamante Celi y NY	170.000,00
4.01.02.02	Ingreso Arriendo Inmueble Quito casa República del Salvador	57.600,00
<b>Total</b>		<b>227.600,00</b>

En el rubro prestación de servicios se encuentra contabilizado el arriendo de los bienes inmuebles, y estos ingresos están en función de su actividad.

## Informe de Auditores Independientes

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

AUDITORIA EXTERNA PERIODO

31 de diciembre de 2016

Expresado en dólares

**NOTA No. 16 : OTROS INTERESES GANADOS**

<b>CODIGO</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>SALDO AL 31-12-16</b>
4.01.06.02	OTROS INTERESES GANADOS	154,14
	<b>Total</b>	<b>154,14</b>

EL valor de \$ 154.14 corresponde a los intereses generados de la devolución del pago en exceso por retenciones no registradas en la declaración del IVA en el mes de septiembre del 2015, valor que se encuentra en la nota de crédito que emitió el Servicio de Rentas Internas.

# Informe de Auditores Independientes

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

AUDITORIA EXTERNA PERIODO

31 de diciembre de 2016

Expresado en dólares

NOTA No. 17 : GASTO

CODIGO	CONCEPTO	SALDO AL 31-12-16
5.	GASTO	
5.01.	COSTOS DE VENTA Y PRODUCCION	
5.01.04.01.	DEPRECIACION PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	-
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 Ada. Republica del Salvador - Quito	16.200,00
5.02.	GASTOS	
5.02.01.	GASTOS DE VENTAS	
5.02.01.01	SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	16.110,24
5.02.01.02.	APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)	
5.02.01.02.01	Gasto Aporte Patronal	1.957,37
5.02.01.02.02	Gasto Fondos de Reserva	374,85
5.02.01.02.03	Decimo Tercer Sueldo	1.342,52
5.02.01.02.04	Decimo Cuarto Sueldo	579,50
5.02.01.08	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	35,75
5.02.01.15	TRANSPORTE	154,00
5.02.01.10	COMISIONES	
5.02.01.18	AGUA, ENERGÍA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES	827,88
5.02.01.19	Notarios y Registradores de la Propiedad	
5.02.01.28	OTROS GASTOS	
5.02.01.28.01	Suministros de Oficina	47,71
5.02.02.	GASTOS ADMINISTRATIVOS	
5.02.02.05	HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	7.154,73
5.02.02.20	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	6.490,88
5.02.02.23.	GASTO DETERIORO	
5.02.02.23.06	OTROS ACTIVOS	
5.02.02.27	GASTO IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE	
5.02.02.28.	OTROS GASTOS	
5.02.02.28.01	Gastos de Constitución de la Compañía	
5.02.02.28.03	Gastos Suministros y Materiales	
5.02.02.28.04	Gasto Avalúo de Bienes Inmuebles	
5.02.02.28.05	Gastos Varios	
5.02.02.28.90	GASTO IMPUESTO A LA RENTA (ACTIVOS Y PASIVOS DIFERIDOS)	23.608,64
5.02.03.	GASTOS FINANCIEROS	
5.02.03.01.	INTERESES	
5.02.03.01.01	Intereses Préstamos Bancarios	29.225,11
5.02.03.02.	COMISIONES	
5.02.03.02.01	Gastos Bancarios	160,18
5.02.04.	OTROS GASTOS	
5.02.04.03	Otros por Diferencias	
5.02.04.04	Mislaneos	2.133,61
5.02.04.05	15% Participación de Trabajadores	18.195,17
<b>Total</b>		<b>143.278,54</b>

## Informe de Auditores Independientes

Los costos y gastos de ventas y administrativos que la compañía mantiene y que son necesarios para la generación de las operaciones de la compañía, son: Depreciación de equipo de cómputo, depreciación de edificio Avda. Salvador Bustamante Celi, depreciación edificio Republica del Salvador – Quito, sueldos, salarios y demás remuneraciones, gasto aporte patronal, gastos fondos de reserva, mantenimiento y reparaciones, transporte, agua, energía, luz y telecomunicaciones, suministros de oficina, honorarios, comisiones y dietas a personas naturales, impuestos, contribuciones y otros, gasto impuesto a la renta, intereses préstamos bancarios, gastos bancarios, misceláneos, 15% participación de trabajadores.

### ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO

#### Nota No. 18

<b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO</b>	<b>95</b>	<b>13.506,24</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>9501</b>	<b>212.334,52</b>
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>950101</b>	<b>227.600,00</b>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	227.600,00
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	<b>950102</b>	<b>-46.166,66</b>
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	-11.630,52
Pagos a y por cuenta de los empleados	95010203	-34.536,14
Otras entradas (salidas) de efectivo	<b>950108</b>	<b>30.901,18</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>9502</b>	<b>0</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>9503</b>	<b>-198.828,28</b>
Pagos de préstamos	<b>950305</b>	<b>-198828,28</b>
<b>EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO</b>	<b>9504</b>	<b>0</b>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	<b>950401</b>	
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>9505</b>	<b>13.506,24</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>9506</b>	<b>13.396,08</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>9507</b>	<b>26.902,32</b>

En el estado de flujo del efectivo el valor más significativo cancelado por la compañía corresponde al pago de préstamos al Banco de Loja, mientras que en los ingresos el rubro más alto es obtenido por sus operaciones de arrendamiento.

## Informe de Auditores Independientes

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

#### NOTA No. 19

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO	CÓDIGO
		RESERVA LEGAL	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	GANANCIA NETA DEL PERIODO		
			301	30401			
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO	618.080,05	3.794,07	72.087,32	-44.367,03	84.504,91	734.099,32	99
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	618.080,05	-	-	-44.367,03	75.881,39	649.594,41	9901
SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	<b>618.080,05</b>			<b>-44.367,03</b>	<b>75.881,39</b>	649.594,41	990101
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	-	3.794,07	72.087,32	-	8.623,52	84.504,91	9902
Otros cambios (detallar)		<b>3.794,07</b>	<b>72.087,32</b>		<b>-75.881,39</b>	-	990209
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)					<b>84.504,91</b>	84.504,91	990210

En el Estado de cambios en el Patrimonio se verifica que el componente más del ejercicio 2016 es la utilidad del ejercicio.

#### OTRAS OBSERVACIONES:

#### NOTA No. 20. IMPUESTO A LA RENTA:

#### COMENTARIO:

La compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., en relación al Impuesto a la Renta por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, calculó aplicando la tasa vigente del 22%, además, para que la compañía aplique este porcentaje cumplió con él envió a tiempo del anexo de accionistas solicitada por el Servicio de Rentas Internas.

## *Informe de Auditores Independientes*

### **INFORME TRIBUTARIO:**

#### **COMENTARIO:**

En lo referente al Informe Tributario las sociedades obligadas a tener auditoría externa deberán presentar los anexos y respaldos de sus declaraciones fiscales, además, los auditores externos dictaminarán la razonabilidad de la información y revisara que los reportes estén de acuerdo a las disposiciones emitidas por la Administración Tributaria.

La Compañía se encuentra preparando la información.

### **NOTA No. 21. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA:**

#### **COMENTARIO:**

La fecha de emisión de los Estados Financieros es el 31 de diciembre de 2016. La gerencia de la compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., no notificó que se hayan producido otros eventos que pudieran tener un efecto significativo sobre las cifras de los Estados Financieros.

### **NOTA No. 22. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

#### **COMENTARIO:**

El riesgo financiero de la compañía se verifica mediante los siguientes índices financieros:

#### **Endeudamiento del Activo:**

## Informe de Auditores Independientes

$$\text{Endeudamiento del Activo} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}}$$

$$\text{Endeudamiento del Activo} = \frac{370.916,45}{1.105.015,77}$$

$$\text{Endeudamiento del Activo} = 0,34$$

En el índice de endeudamiento del activo se calcula un coeficiente bajo que representa un elevado grado de independencia de la compañía frente a sus acreedores, al tener una propiedad planta y equipo de un valor significativo.

### **Endeudamiento de Propiedad de inversión:**

$$\text{Endeudamiento de Propiedad de inversión} = \frac{\text{Patrimonio}}{\text{Propiedad de inversión Neto Tangible}}$$

$$\text{Endeudamiento de Propiedad de inversión} = \frac{734.099,32}{1.078.047,59}$$

$$\text{Endeudamiento de Propiedad de inversión} = 0,68$$

El coeficiente resultante de esta relación indica la cantidad de unidades monetarias que se tiene de patrimonio por cada unidad invertida en

## *Informe de Auditores Independientes*

Propiedad planta y equipo. El cálculo de este indicador arroja un cociente menor a 1 que significa que se financio con préstamos de terceros.

### **Endeudamiento de Patrimonio**

$$\text{Endeudamiento Patrimonial} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}}$$

$$\text{Endeudamiento Patrimonio} = \frac{370.916,45}{734.099,32}$$

$$\text{Endeudamiento Patrimonio} = 0,51$$

En el índice de endeudamiento de patrimonio el grado de compromiso del patrimonio para con los acreedores de la compañía es de 0,51, la compañía tiene un endeudamiento bajo que muestra que recurre a deudas como método de financiamiento.

### **Apalancamiento**

$$\text{Apalancamiento} = \frac{\text{Activo Total}}{\text{Patrimonio}}$$

$$\text{Apalancamiento} = \frac{1.105.015,77}{734.099,32}$$

$$\text{Apalancamiento} = 1,51$$

## *Informe de Auditores Independientes*

El apalancamiento es el número de unidades monetarias de activos de la compañía que se han conseguido por cada unidad monetaria de patrimonio de la empresa, es decir, determina el grado de apoyo de los recursos internos sobre recursos de terceros.

### **NOTA No. 23 CONTRIBUCIÓN SOLIDARIA**

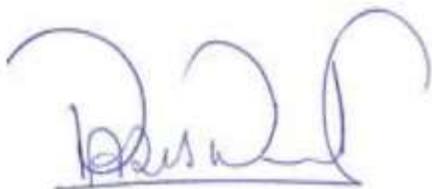
La compañía cancelo la contribución solidaria en los meses de junio, julio y agosto del 2016 por un valor total de \$ 2.093.97, de acuerdo a lo dispuesto por la Administración Tributaria.

### **NOTA No. 24. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

#### **COMENTARIO:**

El juego de estados financieros ha sido aprobado por la Gerencia de la compañía IINMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., que comprende: Estado de situación financiera, Estado de Resultados Integral, Estado de cambios Patrimonio, estado del Flujo de efectivo, y las notas explicativas, al 31 de diciembre de 2016 y a criterio de Gerencia no existirán objeciones para la aprobación de los socios, una vez que se realice la junta.

Atentamente,



## *Informe de Auditores Independientes*

Dra. Patricia Rivas Salazar

RNAE No. 346.

# Informe de Auditores Independientes

## INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA. ESTADO SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO 2016- 2015

Expresado en Dólares

Pag. 1 de 2

COD.CONTABLE	NOMBRE DE LA CUENTA	NOTA	PERIODO 2016	PERIODO 2015	ABSOLUTA
1.	ACTIVO		1.105.015,77	1.134.147,99	
1.01.	ACTIVO CORRIENTE		29.946,78	16.190,99	
1.01.01.01.01	Caja - Chica		2,80	12,80	- 10,00
1.01.01.02.01	Banco de Loja Cta. Cte. N° 2901695072	NOTA No. 1	26.899,52	13.383,28	13.516,24
1.01.02.	ACTIVOS FINANCIEROS		30,55	2.390,66	
1.01.02.06.	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS	NOTA No. 2	30,55	1.176,00	
1.01.02.06.04	Cuentas Por Cobrar al Fisco		30,55	1.176,00	- 1.145,45
1.01.04	SERVICIOS Y OTROS PAGADOS POR ANTICIPADOS		13,91		
1.01.04.04.01	Anticipos Trabajadores	NOTA No. 3	13,91		13,91
1.01.02.07.02	Cuenta por Cobrar Sra. Gladys Margoth Ojeda Jaramillo			1.214,66	- 1.214,66
1.01.05.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES			404,25	
1.01.05.02	CRÉDITO TRIBUTARIO DE RENTA A FAVOR DE LA EMPRESA			404,25	- 404,25
1.02.	ACTIVO NO CORRIENTE			1.117.957,00	
1.02.01.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		21,40	189,40	
1.02.01.08	EQUIPO DE COMPUTACIÓN		509,00	509,00	-
1.02.01.12.	(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	NOTA No.4	- 487,60	- 319,60	
1.02.01.12.03	Depreciación Acumulada de Equipo de Computo		- 487,60	- 319,60	- 168,00
1.02.02.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN		1.078.047,59	1.112.759,99	
1.02.02.02.	EDIFICIOS		1.157.080,05	1.157.080,05	-
1.02.02.02.01	Edificio Urbanización La Carolina - QUITO		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	NOTA No. 5	- 79.032,46	- 44.320,06	
1.02.02.03.01	Depreciación Acumulada Edificio Urbanización La Carolina		- 38.820,82	- 22.620,82	- 16.200,00
1.02.02.03.02	Depreciación Acumulada del Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York		- 40.211,64	- 21.699,24	- 18.512,40
1.02.05.	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS			5.007,61	
1.02.05.01	Activos por Impuestos Diferidos			5.007,61	- 5.007,61
<b>2.</b>	<b>PASIVO</b>		<b>- 370.916,45</b>	<b>- 484.553,58</b>	
2.01.	PASIVO CORRIENTE		- 288.777,60	- 229.229,89	
2.01.03.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		- 2.174,61	- 3.451,45	
2.01.03.01	PROVEEDORES LOCALES		- 875,40	- 345,58	- 529,82
2.01.03.03	Documentos por pagar	NOTA No. 6	- 1.299,21	- 3.105,87	1.806,66
2.01.04.	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS		- 217.371,87	- 199.550,06	
2.01.04.01.	LOCALES OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FIANCIERAS	NOTA No. 7	- 217.371,87	- 199.550,06	
2.01.04.01.01	Préstamo por Pagar Banco de Loja		- 217.371,87	- 199.550,06	- 17.821,81
2.01.07.	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		- 24.518,56	- 18.128,38	
2.01.07.01.04	Impuestos por pagar al fisco		- 1.345,12	- 2.371,40	1.026,28
2.01.07.02	Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio		- 4.593,70		- 4.593,70
2.01.07.03.01	Aporte Individual por Pagar	NOTA No. 8	- 117,87	- 236,25	118,38
2.01.07.03.02	Aporte Patronal por Pagar		- 151,55	- 303,75	152,20
2.01.07.03.04	Préstamos Quirografarios por Pagar		- 115,15		- 115,15
2.01.07.05.01	15% participacion de Trabajadores		- 18.195,17	- 15.216,98	- 2.978,19
2.01.08.	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS – RELACIONADAS		- 43.025,00	- 8.100,00	
2.01.08.01	Cuentas por Pagar Comisariato Romar	NOTA No. 9		- 100,00	100,00
2.01.08.03	Cuentas por Pagar Distribuidora Romar		- 43.025,00	- 8.000,00	- 35.025,00
2.02.	PASIVO NO CORRIENTE		- 83.826,41	- 255.323,69	
2.02.02.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		- 83.826,41	- 38.673,60	
2.02.02.01.01	Préstamos por Pagar Largo Plazo Sr. Rodrigo Celi Coronel		- 11.000,00	- 11.000,00	-
2.02.02.01.02	Cuentas por Pagar Largo Plazo Sra. Margoth Ojeda Jaramillo	NOTA No. 10	- 71.726,41	- 26.673,60	- 45.052,81
2.02.02.01.03	Garantías por Pagar Largo Plazo		- 1.000,00	- 1.000,00	-
2.02.02.01.04	Cuentas por Pagar Largo Plazo Comisariato Romar		- 100,00		- 100,00
2.02.03.	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS			- 216.650,09	
2.02.03.02.01	Préstamos por Pagar Largo Plazo Banco de Loja			- 216.650,09	216.650,09

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

# Informe de Auditores Independientes

## INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA. ESTADO SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO 2016- 2015

Expresado en Dólares

Pag. 2 de 2

COD.CONTABLE	NOMBRE DE LA CUENTA	NOTA	PERIODO 2016	PERIODO 2015	ABSOLUTA
<b>3.</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		- 734.099,32	- 649.594,41	
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	NOTA No. 11	- 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		- 10,00	- 10,00	-
3.04.	RESERVAS		- 3.794,07		
3.04.01	Reserva Legal	NOTA No. 12	- 3.794,07		- 3.794,07
3.06.	RESULTADOS ACUMULADOS		- 27.720,29	44.367,03	
3.06.01	GANANCIAS ACUMULADAS	NOTA No. 13	- 72.087,32		- 72.087,32
3.06.02	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS		44.367,03	44.367,03	-
3.07.	RESULTADOS DEL EJERCICIO		- 84.504,91	- 75.881,39	
3.07.01	GANANCIA O PERDIDA NETA DEL PERIODO	NOTA No. 14	- 84.504,91	- 75.881,39	- 8.623,52
<b>9.01</b>	<b>Pasivo+Patrimonio</b>		<b>- 1.105.015,77</b>	<b>- 1.134.147,99</b>	<b>- 0,00</b>

*Las notas adjuntas son parte integral de los estados Financieros Auditados.*

# Informe de Auditores Independientes

## INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA. RESULTADOS COMPARATIVOS 2016 - 2015

Expresado en Dólares

Pag. 1 de 1

CODIGO	CUENTA	NOTA	2016	2015	ABSOLUTA
4.	INGRESOS		-227.783,45	-231.982,91	
4.01.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		-227.783,45	-222.223,14	
4.01.02.	PRESTACIÓN DE SERVICIOS		-227.600,00	-222.200,00	
4.01.02.01	Ingreso por Arriendo Inmueble Avda. Salvador Bustamante Celi y NY	NOTA No. 15	-170.000,00	-168.000,00	74,63
4.01.02.02	Ingreso Arriendo Inmueble Quito casa República del Salvador		-57.600,00	-54.200,00	25,29
4.01.06.	INTERESES		-154,14		
4.01.06.02	OTROS INTERESES GANADOS	NOTA No. 16	-154,14		0,07
4.01.09	OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		-29,31	-23,14	0,01
4.03.	OTROS INGRESOS			-9.759,77	
4.03.02	Intereses Financieros				
4.03.06	Otros por Diferencias			-0,80	
4.03.07	Ingreso por Impuestos Diferidos			-9.758,97	
5.	GASTO		143.278,54	156.101,52	
5.01.	COSTOS DE VENTA Y PRODUCCION		34.880,40	34.880,40	
5.01.04.01.	DEPRECIACION PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO		34.880,40	34.880,40	
5.01.04.01.01	Depreciación de Equipo de Computo		168,00	168,00	0,01
5.01.04.01.02	Depreciación de Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi - Loja		18.512,40	18.512,40	12,92
5.01.04.01.03	Depreciación Edificio Ada. Republica de El Salvador		16.200,00	16.200,00	11,31
5.02.	GASTOS		108.398,14	121.221,12	75,66
5.02.01.	GASTOS DE VENTAS		21.429,82	32.261,36	14,96
5.02.01.01	SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES		16.110,24	25.000,00	11,24
5.02.01.02.	APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)		4.254,24	5.415,80	2,97
5.02.01.02.01	Gasto Aporte Patronal		1.957,37	3.037,50	1,37
5.02.01.02.02	Gasto Fondos de Reserva		374,85		0,26
5.02.01.02.03	Decimo Tercer Sueldo		1.342,52	2.083,30	0,94
5.02.01.02.04	Decimo Cuarto Sueldo		579,50	295,00	0,40
5.02.01.08	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		35,75		0,02
5.02.01.15	TRANSPORTE		154,00		0,11
5.02.01.10	COMISIONES			1.000,00	-
5.02.01.18	AGUA, ENERGÍA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES		827,88	845,56	0,58
5.02.01.19	Notarios y Registradores de la Propiedad				
5.02.01.28	OTROS GASTOS		47,71		0,03
5.02.01.28.01	Suministros de Oficina		47,71		0,03
5.02.02.	GASTOS ADMINISTRATIVOS	NOTA No. 17	37.254,25	30.864,72	26,00
5.02.02.05	HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES		7.154,73	4.298,09	4,99
5.02.02.20	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS GASTOS		6.490,88	3.894,87	4,53
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		23.608,64	4.855,36	16,48
5.02.02.28.01	Gastos de Constitución de la Compañía				
5.02.02.28.03	Gastos Suministros y Materiales			92,00	
5.02.02.28.04	Gasto Avalúo de Bienes Inmuebles				
5.02.02.28.05	Gastos Varios			12,00	
5.02.02.28.90	GASTO IMPUESTO A LA RENTA (ACTIVOS Y PASIVOS DIFERIDOS)		24.545,06	4.751,36	17,13
5.02.03.	GASTOS FINANCIEROS		29.385,29	42.719,26	20,51
5.02.03.01.	INTERESES		29.225,11	42.657,63	20,40
5.02.03.01.01	Intereses Préstamos Bancarios		29.225,11	42.657,63	20,40
5.02.03.02.	COMISIONES		160,18	61,63	0,11
5.02.03.02.01	Gastos Bancarios		160,18	61,63	0,11
5.02.04.	OTROS GASTOS		20.328,78	15.375,78	14,19
5.02.04.03	Otros por Diferencias				
5.02.04.04	Miselaños		2.133,61	158,80	1,49
5.02.04.05	15% Participación de Trabajadores		18.195,17	15.216,98	12,70
	<b>GANANCIA O PERDIDA NETA DEL PERIODO</b>		<b>-84.504,91</b>	<b>-75.881,39</b>	

*Las notas adjuntas son parte integral de los estados Financieros Auditados.*