

Vicente A. Loyola

CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO

Registro 2.772

Teléfono oficina 283 9098

Teléfono domicilio 282 5633

Cuenca- Ecuador

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

REGISTRO NACIONAL DE

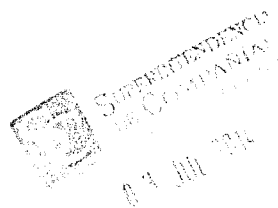
AUDITORES EXTERNOS

SC-RNAE N° 077

INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S. A.

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores accionistas de:

INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A.

Hemos auditado el balance general, el balance de resultados, el patrimonio de los socios y el flujo del efectivo al 31 de Diciembre de 2013, de la firma: INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A.; estos estados financieros son de responsabilidad de la Gerencia de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros, basados en nuestra auditoría

La auditoría fue efectuada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría NIA. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes, La auditoría incluye el examen a base de pruebas, de la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la firma INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A. al 31 de Diciembre de 2013; los resultados de sus operaciones, el flujo de efectivo, y evolución del patrimonio, a la fecha indicada; que fueron realizados aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

Se realiza por primera vez esta Auditoría Externa por el ejercicio económico de 2013.

Cumpliendo con la Resolución 0989 del Servicio de Rentas Internas, la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias mensuales, durante el ejercicio fiscal de 2013; se emitirá por separado conjuntamente con los anexos que serán presentados y conciliados por la administración de la empresa.

Cuenca- Ecuador

Julio 3 de 2014



Vicente A. Loyola

C.P.A. Registro 2.772

AUDITOR EXTERNO Registro SC-RNAE N° 077

INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 31 DICIEMBRE DE 2012
(Valores expresados en U.S. Dolares de los E.U.A.)

BALANCES EXPRESADOS BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA "NIIF"

		2 0 1 3	2 0 1 2
	NOTAS		
A C T I V O			
CORRIENTE			
Caja y bancos	3	63.927,99	143.581,75
Inversiones	4	702.781,36	
Cuentas por cobrar, neto	5	93.865,82	356.488,16
Impuestos pagados por anticipado	6	2.156,95	4.572,13
Inmuebles en construcción	7	2.332.143,53	961.400,88
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		3.194.875,65	1.466.042,92
FIJO			
Equipo de computación	8	712,07	
TOTAL DEL ACTIVO FIJO		712,07	
DIFERIDO			
Gastos de constitución	9	307,25	307,25
Preogramas de computación	9	1.000,00	-
		1.307,25	307,25
TOTAL DEL ACTIVO		3.196.587,72	1.466.350,17
P A S I V O			
CORRIENTE			
Proveedores	10	5.952,64	15.499,61
Acreedores varios	11	3.250.690,22	1.361.563,08
Retenciones y recaudaciones: Obligaciones sociales	12	5.595,41	1.456,93
Retenciones y recaudaciones: SRI	13	2.025,92	3.227,19
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE		3.264.264,19	1.381.746,81
TOTAL DEL PASIVO		3.264.264,19	1.381.746,81
PATRIMONIO			
Capital social	14	140.000,00	140.000,00
Resultado de ejercicios anteriores	15	- 55.396,64	- 55.396,64
Resultado del ejercicio " Pérdida "	16	- 151.972,58	
TOTAL DEL PATRIMONIO		- 67.369,22	84.603,36
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		3.196.894,97	1.466.350,17

Las notas forman parte de este informe.

INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS A DICIEMBRE 31 DE 2013 Y DICIEMBRE 31 DE 2012

(Valores expresados en U.S. Dolares de los E.U.A.)

BALANCES EXPRESADOS BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA "NIIF"

	<u>DIC-31-2013</u>	<u>DIC-31-2012</u>
VENTAS		675.670,00
COSTO DE VENTAS		<u>604.127,02</u>
UTILIDAD BRUTA	-	71.542,98
GASTOS ADMINISTRATIVOS(-)	<u>155.811,93</u>	<u>82.741,60</u>
RESULTADO OPERACIONAL	- 155.811,93	- 11.198,62
GASTOS FINANCIEROS (-)	491,00	598,81
OTROS INGRESOS	4.330,35	
OTROS EGRESOS		
RESULTADO DEL EJERCICIO	- 151.972,58	- 11.797,43
IMPUESTO POR PAGAR (-)		
RESULTADO NETO "PERDIDA"	<u>- 151.972,58</u>	<u>- 11.797,43</u>

Las notas forman parte de este informe



INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A.

EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DE 2013

	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS AÑOS ANTE- RIORES.	RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	TOTAL
Patrimonio a Ene-1-2013	140.000,00	- 55.396,64		84.603,36
Resultado de 2013			- 151.972,58	- 151.972,58
Patrimonio a Dic-31-2013	140.000,00	- 55.396,64	- 151.972,58	- 67.369,22

Las notas forman parte de este informe.



INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A.

FLUJO DEL EFECTIVO
EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS E.U.A.

AÑO 2013

Resultado del ejercicio " PERDIDA" - 151.972,58

**Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo
neto provisto por actividades de operación**

Incremento de inversiones - 702.781,36

Cambios netos en activo y pasivos

Incremento de cuentas por cobrar:
Otros dudosos - 19.225,57 - 19.225,57

Disminución de cuentas por cobrar
Clientes varios 1.000,00 284.263,09
Impuestos pagados por anticipado 2.415,18
Pagos anticipados 280.847,91 265.037,52

Disminución de Pasivos:
Proveedores - 9.546,97 - 10.748,24
Retenciones y recaudaciones SRI - 1.201,27

Incremento de pasivos 1.893.265,62
Acreedores varios 1.889.127,14
Retenciones recaudaciones: obligaciones sociales 4.138,48 1.882.517,38

Incremento de inventarios
Inmuebles en construcción - 1.370.742,65

Efectivo neto provisto por actividades de operación - 77.941,69

Flujo del efectivo de actividades de inversión

Incremento de activos fijos - 1.712,07 - 1.712,07
Equipo de computación - 712,07

Activo diferido
Programas de computación - 1.000,00 - 1.712,07

INCREMENTO DEL EFECTIVO - 79.653,76

Efectivo en caja y bancos

Saldo al inicio del año " Enero 1 de 2013 143.581,75

Saldo al final del año " Diciembre 31 de 2013" 63.927,99

Las notas forman parte de este informe



INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A.

ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO

AÑO 2013

A) AUMENTOS DE CAJA Y EQUIVALENTES

Resultado del ejercicio "PERDIDA"	-	151.972,58
Inversiones	-	702.781,36
Otros deudores	-	19.225,57
Inmuebles en construcción	-	1.370.742,65
Equipo de computación	-	712,07
Programas de computación	-	1.000,00
Proveedores	-	9.546,97
Retenciones y recaudaciones: SRI	-	1.201,27
	-	<u>2.257.182,47</u>

B) DISMINUCIÓN DE CAJA Y EQUIVALENTES

Cientes varios	1.000,00
Impuestos pagados por anticipado	2.415,18
Pagos anticipados	280.847,91
Acreedores varios	1.889.127,14
Retenciones y recaudaciones: obligaciones sociales	4.138,48
	<u>2.177.528,71</u>

C) DISMINUCIÓN DE CAJA Y EQUIVALENTES

- 79.653,76

SALDO AL INICIO DEL AÑO

143.581,75

SALDO AL FINALIZAR EL AÑO

63.927,99

Las notas forman parte de este informe.



INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORTADOS A DICIEMBRE 31 DE 2013

1.- CONSTITUCIÓN Y OBJETO

INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S. A .se constituye en Cuenca, Provincia del Azuay, República del Ecuador el diez y seis de febrero de dos mil nueve, siendo aprobada su constitución por la SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, según la RESOLUCIÓN 09-C-DIC-096, de fecha Febrero veinte y cinco de dos mil nueve; lo que queda inscrita bajo el N° 111 del REGISTRO MERCANTIL DE CUENCA, anotándose en el repertorio 1.387. CUENCA, TRES DE MARZO DE DOS MIL NUEVE; teniendo como objeto social, Compra, Venta, negociación de bienes inmuebles, como también Promoción de edificios galpones y otros, así como también la importación y comercialización de maquinaria, vehículos y artículos para el hogar; teniendo como domicilio la ciudad de Cuenca, provincia del Azuay república del Ecuador; con el plazo de CINCUENTA años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el REGISTRO MERCANTIL.

En la Junta General Extraordinaria de accionistas de la empresa, que se realiza en Mayo 15 de 2012, se resuelve el aumento de capital a U.S. \$ 140.000.00, quedando registrada bajo el numero 888 del REGISTRO MERCANTIL DE CUENCA, con fecha 14 de Diciembre de 2012.

2.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

Los registros contables se los realiza en dólares de los Estados Unidos de América USS

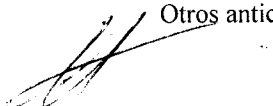
La contabilización de sus transacciones y la presentación de los estados financieros están basados en el costo histórico..

La depreciación de los activos fijos se sujetaran a las disposiciones constantes en el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, Art. 25 numeral 6.

Los estados financieros han sido elaborados y presentados acatando las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", las disposiciones de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su reglamento, además las disposiciones emanadas por la Superintendencia de Compañías, y otras Instituciones de Control

Al 31 de Diciembre de 2013, el balance general registra los siguientes saldos:

3.-	CAJA Y BANCOS		\$	63.927.99
	Caja	\$	78.71	
	Banco Bolivariano	\$	59.745.24	
	Cooperativa JEP	\$	4.104.04	
4.-	INVERSIONES		\$	702.781.36
	Pólizas de acumulación	\$	702.781.36	
5.-	CUENTAS POR COBRAR		\$	93.865.82
	Préstamos empleados	\$	16.000.00	
	Varios deudores	\$	7.524.83	
	Anticipo proveedores	\$	40.227.96	
	Otros anticipos	\$	30.113.03	



6.-	Impuesto pagados por anticipado		\$	2.156.95
	IVA. Pagado en compras	\$	2.156.95	
7.-	INMUEBLES EN CONSTRUCCIÓN		\$	2.332.143.53
	Destinados para la venta:			
	Casa Juan Jaramillo	\$	731.319.15	
	Casa Conservatorio	\$	999.004.75	
	Casa de los Nogales	\$	601.819.63	
8.-	ACTIVO FIJO		\$	712.07
	Equipo de computación	\$	712.07	
9.-	ACTIVO DIFERIDO		\$	1.307.25
	Gastos de constitución	\$	307.25	
	Programas de computación	\$	1.000.00	
10.-	PROVEEDORES		\$	5.952.64
	Gastos de construcción	\$	5.673.33	
	Gastos generales	\$	279.31	
11.-	ACREEDORES VARIOS		\$	3.250.690.22
	Préstamos socios	\$	53.171.15	
	Anticipo de clientes	\$	2.941.155.73	
	Intermediación por extras	\$	4.570.63	
	Inmuebles por pagar	\$	250.593.53	
	Otros acreedores	\$	1.199.18	
12.-	RETENCIONES Y RECAUDACIONES		\$	5.595.41
	Para obligaciones sociales:			
	Fondos de reserva	\$	827.28	
	Vacaciones	\$	1.380.47	
	less por pagar	\$	1.591.44	
	Sueldos y sobresueldos por pagar	\$	1.796.22	
13.-	RETENCIONES Y RECAUDACIONES		\$	2.025.92
	S.R.I.			
	Impuesto renta de empleados	\$	42.00	
	Retención en la fuente I.V.A.	\$	916.82	
	Retención en la fuente Impuesto a la Renta	\$	1.067.10	
14.-	CAPITAL SOCIAL		\$	140.000.00
	Está constituido por CIENTO CUARENTA			
	MIL DOLARES; acciones de un dólar cada una			
	Que a Dic-31-2013, en contabilidad registra los			
	Siguientes accionistas:			
	Cordero Moscoso Rodrigo Andrés	\$	35.000.00	
	Heredia Casajoana Juan José	\$	35.000.00	
	Vega Crespo Carmen Augusta	\$	35.000.00	
	Carrasco Piedra Ma. Cristina	\$	11.725.00	
	Espinoza Abad Carlos	\$	23.275.00	



- 15.- RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES \$ - 55.396.64
Pérdidas acumuladas al 31 de Diciembre de 2011
- 16.- RESULTADO DEL EJERCICIO "PERDIDA" \$ - 151.972.58
Comprende el resultado de la aplicación de los
Gastos operacionales \$ - 156.302.93
Otros ingresos (intereses ganados) \$ 4.330.35
- 17.- SITUACIÓN TRIBUTARIA
La empresa no ha sido auditada por el Servicio de Rentas Internas
- 18.- SITUACIÓN SOCIETARIA
La empresa se encuentra en causal de disolución, puesto a Diciembre 31 de 2013, los resultados acumulados: PERDIDAS \$ - 207.369.22; superan al CAPITAL SOCIAL \$ 140.000.00
- 19.- EVENTOS SUBSECUENTES
En el transcurso de la Auditoría Externa, y la elaboración del presente informe, ha ocurrido la resolución de Junta General de enjugar parte de las pérdidas, con cuenta Préstamos de socios. Y un nuevo aumento de capital. Además la venta de tres departamentos del inmueble designado como Casa Juan Jaramillo, con estos eventos, la administración espera superar la causal de disolución.
- 20.- En cumplimiento de la disposición 02.Q.IC1.008 de la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las notas correspondientes, y aquellas no descritas son por su inmaterialidad e inaplicabilidad para revelación, o lecturas de terceros.
- 21.- La empresa no mantiene Activos ni Pasivos Contingentes con terceros
- 22.- La empresa se encuentra catalogada como empresa en marcha-
- 23.- Esta es la primera Auditoría Externa que realiza la empresa, por el ejercicio económico de 2013
- 24.- Por resolución 1071 del Servicio de Rentas Internas, la empresa deberá presentar ANEXO DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO POR EL AÑO DE 2013, el que es de responsabilidad de la empresa, y sobre el cual el auditor dictaminará su razonabilidad

