

Vicente A. Loyola

CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO

Registro 2.772

Teléfono oficina 283 9098

Teléfono domicilio 282 5633

Cuenca- Ecuador

SUPERINTENCIA DE COMPAÑIAS

REGISTRO NACIONAL DE

AUDITORES EXTERNOS

SC-RNAE N° 077

INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A.

INFOME DE AUDITORIA EXTERNA

31 DE DICIEMBRE DEL 2014



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 2014, 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.

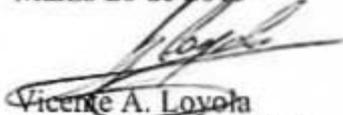
En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la firma INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A. al 31 de Diciembre de 2014; los resultados de sus operaciones, el flujo de efectivo, y evolución del patrimonio, a la fecha indicada; que fueron realizados aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

La Auditoría Externa por el ejercicio económico de 2013, fue realizada por el suscrito.

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 2014; se emitirá por separado conjuntamente con los anexos que serán presentados y conciliados por la administración de la empresa.

Cuenca- Ecuador

Marzo 20 de 2015



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 2014 Y 31 DICIEMBRE DE 2013
(Valores expresados en U.S. Dolares de los E.U.A.)

BALANCES EXPRESADOS BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA "NIIF"

		2 0 1 4	2 0 1 3
	NOTAS		
A C T I V O			
CORRIENTE			
Caja y bancos	3	86.991,03	63.927,99
Inversiones			702.781,36
Cuentas por cobrar, neto	4	684.469,61	93.865,82
Impuestos pagados por anticipado	5	6.457,08	2.156,95
Inmuebles en construcción	6	2.720.049,49	2.332.143,53
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		<u>3.497.957,21</u>	<u>3.194.875,65</u>
FIJO			
Equipo de computación	7	712,07	712,07
Depreciación	8	- 237,33	
TOTAL DEL ACTIVO FIJO		<u>474,74</u>	<u>712,07</u>
DIFERIDO			
Gastos de constitución	9	307,25	307,25
Programas de computación	10	1.000,00	1.000,00
Amortización	11	- 364,03	
		<u>943,22</u>	<u>1.307,25</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>3.499.385,17</u>	<u>3.196.894,97</u>
P A S I V O			
CORRIENTE			
Proveedores	12	22.678,85	5.952,64
Acreedores varios	13	3.403.341,63	3.250.690,22
Retenciones y recaudaciones: Obligaciones sociales	14	19.321,64	5.595,41
Retenciones y recaudaciones: SRI	15	1.602,59	2.025,92
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE		<u>3.446.944,71</u>	<u>3.264.264,19</u>
TOTAL DEL PASIVO		3.446.944,71	3.264.264,19
PATRIMONIO			
Capital social	16	310.000,00	140.000,00
Capital suscrito y no pagado	17	- 127.500,00	
Resultado de ejercicios anteriores	18	- 154.198,07	- 207.369,22
Resultado del ejercicio	19	24.138,53	
TOTAL DEL PATRIMONIO		<u>52.440,46</u>	<u>67.369,22</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>3.499.385,17</u>	<u>3.196.894,97</u>

Las notas forman parte de este informe.

INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS A DICIEMBRE 31 DE 2014 Y DICIEMBRE 31 DE 2013

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

BALANCES EXPRESADOS BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA "NIIF"

	<u>DIC-31-2014</u>	<u>DIC-31-2013</u>
VENTAS	803.506,55	
COSTO DE VENTAS (-)	<u>740.348,33</u>	
UTILIDAD BRUTA	63.158,22	-
GASTOS ADMINISTRATIVOS(-)	<u>44.821,24</u>	<u>155.811,93</u>
RESULTADO OPERACIONAL	18.336,98	- 155.811,93
GASTOS FINANCIEROS (-)	498,50	491,00
OTROS INGRESOS	16.349,88	4.330,35
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>34.188,36</u>	- 151.972,58
15% participaciones empleados y trabajadores(-)	5.128,25	
IMPUESTO POR PAGAR 22% (-)	<u>4.921,58</u>	
RESULTADO NETO "UTILIDAD"	<u>24.138,53</u>	- 151.972,58

Las notas forman parte de este informe



INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A.

EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DE 2014

	CAPITAL SOCIAL	CAPITAL SUSCRITO Y NO PAGADO	RESULTADOS AÑOS ANTERIORES.	RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	TOTAL
Patrimonio a Ene-1-2014	140.000,00		- 207.369,22	-	67.369,22
Resolución Junta General	170.000,00	- 127.500,00	53.171,15		95.671,15
Resultado de 2014				24.138,53	24.138,53
Patrimonio a Dic-31-2014	310.000,00		- 154.198,07	24.138,53	52.440,46

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 2014

Resultado del ejercicio " UTILIDAD"			24.138,53
Depreciaciones			237,33
Amortizaciones			384,03
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación			
Disminución de inversiones			702.781,36
Cambios netos en activo y pasivos			
Incremento de cuentas por cobrar:		614.580,46	
Otros dadores	- 6.500,00		
Impuestos pagados por anticipado			
Pagos anticipados	- 608.080,46		
Disminución de cuentas por cobrar:		19.676,54	
Otros deudores	17.519,59		
Impuestos pagados por anticipado	2.156,95		594.903,92
Disminución de Pasivos:		423,33	
Retenciones y recaudaciones SRI	- 423,33		
Incremento de pasivos		183.103,85	
Proveedores	16.726,21		
Acreedores varios	152.651,41		
Retenciones recaudaciones: obligaciones sociales	13.726,23		182.680,52
Incremento de inventarios			
Inmuebles en construcción			- 387.905,96
Efectivo neto provisto por actividades de operación			- 72.608,11
Flujo del efectivo de actividades de inversión			
FINANCIAMIENTO			
Incremento de Capital social		95.671,15	
Aumento de capital social	170.000,00		
Enjugación de pérdidas	53.171,15		
Capital suscrito y no pagado			
Capital suscrito y no pagado	- 127.500,00		95.671,15
INCREMENTO DEL EFECTIVO			23.063,04
Efectivo en caja y bancos			
Saldo al inicio del año " Enero 1 de 2014			63.927,99
Saldo al final del año " Diciembre 31 de 2014"			86.991,03

Las notas forman parte de este informe



INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A.

ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO

AÑO 2014

A) AUMENTOS DE CAJA Y EQUIVALENTES

Resultado del ejercicio "UTILIDAD"	24.138,53
Clientes	- 6.500,00
Pagos anticipados	- 608.080,46
Inmuebles en construcción	- 387.905,96
Retenciones y recaudaciones: SRI	- 423,33
Capital suscrito y no pagado	- 127.500,00
	<u>- 1.106.271,22</u>

B) DISMINUCIÓN DE CAJA Y EQUIVALENTES

Inversiones a corto plazo	702.781,36
Otros deudores	17.519,59
Impuestos pagados por anticipado	2.156,95
Depreciaciones	237,33
Amortizaciones	364,03
Proveedores	16.726,21
Acreedores varios	152.651,41
Retenciones y recaudaciones: obligaciones sociales	13.726,23
Capital social	170.000,00
Engugación de pérdidas	53.171,15
	<u>1.129.334,26</u>

C) DISMINUCIÓN DE CAJA Y EQUIVALENTES 23.063,04

SALDO AL INICIO DEL AÑO 63.927,99

SALDO AL FINALIZAR EL AÑO 86.991,03

Las notas forman parte de este informe.



INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
CORTADOS A DICIEMBRE 31 DE 2014

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.

Con fecha 12 de Mayo de 2014 la JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS resuelve el AUMENTO DE CAPITAL EN CIENTO SETENTA MIL DOLARES, con lo que el capital de la empresa alcanza a los TRESCIENTOS DIEZ MIL DOLARES de los Estados Unidos de América, elevándose a escritura pública la presente resolución; quedando inscrita la mencionada ESCRITURA PUBLICA EN EL REGISTRO MERCANTIL DEL CANTON CUENCA, con el trámite número 14047 de fecha OCTUBRE 28 DE 2014

2.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

Los registros contables se los realiza en dólares de los Estados Unidos de América US\$

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 sujetarán 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 2014, el balance general registra los siguientes saldos:

3.- CAJA Y BANCOS		\$	86.991.03
Caja	\$	9.43	
Banco Bolivariano	\$	85.774.79	
Cooperativa JEP	\$	1.206.81	



4.-	CUENTAS POR COBRAR		\$	684.469.61
	Clientes	\$	6.500.00	
	Préstamos empleados	\$	504.15	
	Varios deudores	\$	5.501.09	
	Anticipo proveedores	\$	648.988.11	
	Otros anticipos	\$	22.976.26	
5.-	Impuesto pagados por anticipado IVA. Pagado en compras	\$	6.457.08	\$ 6.457.08
6.-	INMUEBLES EN CONSTRUCCIÓN		\$	2.720.049.49
	Destinados para la venta:			
	Casa Conservatorio	\$	1.010.524.00	
	Casa de los Nogales	\$	1.689.084.99	
	Casa Cipreses	\$	20.440.50	
7.-	ACTIVO FIJO		\$	712.07
	Equipo de computación	\$	712.07	
8.-	DEPRECIACIONES		\$ -	237.33
	Depreciaciones acumuladas			
9.-	ACTIVO DIFERIDO		\$	307.25
	Gastos de constitución	\$	307.25	
10.-	PROGRAMAS DE COMPUTACIÓN		\$	1.000.00
	Programas de Contabilidad	\$	1.000.00	
11.-	AMORTIZACIONES		\$	364.03
	Gastos de constitución	\$	30.72	
	Programas de computación	\$	333.31	
12.-	PROVEEDORES		\$	22.678.85
	Gastos de construcción	\$	20.880.64	
	Gastos generales	\$	1.798.21	
13.-	ACREEDORES VARIOS		\$	3.403.341.63
	Préstamos socios	\$	21.373.23	
	Anticipo de clientes	\$	2.924.602.34	
	Préstamos de terceros	\$	242.870.00	
	Intermediación por extras	\$	3.026.89	
	Inmuebles por pagar	\$	210.593.53	
	Otros acreedores	\$	875.64	
14.-	RETENCIONES Y RECAUDACIONES		\$	19.321.64
	Para obligaciones sociales:			
	Participación empleados	\$	5.128.25	
	Utilidades por pagar	\$	4.592.00	
	Fondos de reserva	\$	46.00	
	Vacaciones	\$	1.948.95	
	less por pagar	\$	4.245.82	
	Sueldos y sobresueldos por pagar	\$	3.360.62	
15.-	RETENCIONES Y RECAUDACIONES S.R.I.		\$	1.602.59
	Retención en la fuente I.V.A.	\$	713.35	
	Retención en la fuente Impuesto a la Renta	\$	889.24	



