

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.

I N F O M E D E A U D I T O R I A E X T E R N A

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

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 accionistas y el flujo del efectivo al 31 de Diciembre de 2015, 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 2015; 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".

En cumplimiento de la resolución SCVS.DNPLA.15.008 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, de Junio 4 de 2015 se procedió a la verificación del cumplimiento de las obligaciones establecidas en dicha resolución, como son la calificación del Oficial de cumplimiento; el informe mensual a la Unidad de Análisis Financiero U.A.F.; el informe anual para la junta de accionista de la empresa; y el Informe De Evaluación Del Riesgo Institucional De Lavado De Activos Y Financiamiento Del Terrorismo, preparado por el Consultor Ing. Gustavo Pacurucu Urdiales

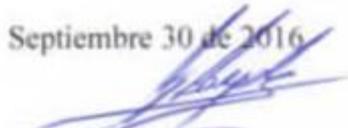


La Auditoría Externa por el ejercicio económico de 2014, fue realizada por el suscrito.

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 2015; se emitirá por separado conjuntamente con los anexos que serán presentados y conciliados por la administración de la empresa.

Cuenca- Ecuador

Septiembre 30 de 2016



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 2015 Y 31 DICIEMBRE DE 2014
(Valores expresados en U.S. Dolares de los E.U.A.)

BALANCES EXPRESADOS BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA "NIIF"

		2015	2014
	NOTAS		
A C T I V O			
CORRIENTE			
Caja y bancos	3	80.285,13	86.991,03
Cuentas por cobrar, neto	4	5.817,23	884.469,61
Impuestos pagados por anticipado	5	18.955,70	6.457,06
Anticipos	6	44.256,09	-
Inmuebles en construcción	7	3.570.246,70	2.720.049,49
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		<u>3.720.360,85</u>	<u>3.497.967,21</u>
FIJO			
Equipo de computación	8	712,07	712,07
Depreciación	9	- 474,66	- 237,33
TOTAL DEL ACTIVO FIJO		<u>237,41</u>	<u>474,74</u>
DIFERIDO			
Gastos de constitución	10	307,25	307,25
Programas de computación	11	1.000,00	1.000,00
Amortización	12	- 728,06	- 364,03
		<u>579,19</u>	<u>943,22</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>3.721.177,45</u>	<u>3.499.385,17</u>
P A S I V O			
CORRIENTE			
Proveedores	13	241.039,06	22.678,65
Acreedores varios	14	3.327.633,79	3.403.341,63
Retenciones y recaudaciones: Obligaciones sociales	15	8.057,73	19.321,64
Retenciones y recaudaciones: SRI	16	1.002,70	1.802,59
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE		<u>3.577.733,28</u>	<u>3.446.944,71</u>
TOTAL DEL PASIVO		3.577.733,28	3.446.944,71
PATRIMONIO			
Capital social	17	310.000,00	310.000,00
Capital suscrito y no pagado	18	- 25.878,58	- 127.500,00
Resultado de ejercicios anteriores	19	- 130.059,54	- 130.059,54
Resultado del ejercicio	20	- 10.817,71	-
TOTAL DEL PATRIMONIO		<u>143.444,17</u>	<u>52.440,46</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>3.721.177,45</u>	<u>3.499.385,17</u>

Las notas forman parte de este informe.

INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS A DICIEMBRE 31 DE 2015 Y DICIEMBRE 31 DE 2014

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

BALANCES EXPRESADOS BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA "NIIF"

	<u>DIC-31-2015</u>	<u>DIC-31-2014</u>
VENTAS	985.589,16	803.506,55
COSTO DE VENTAS (-)	<u>940.524,00</u>	<u>740.348,33</u>
UTILIDAD BRUTA	45.065,16	63.158,22
GASTOS ADMINISTRATIVOS(-)	<u>54.711,65</u>	<u>44.821,24</u>
RESULTADO OPERACIONAL	- 9.646,49	18.336,98
GASTOS FINANCIEROS (-)	1.008,14	498,50
OTROS INGRESOS	36,92	16.349,88
RESULTADO DEL EJERCICIO	- 10.617,71	34.188,36
15% participaciones empleados y trabajadores(-)		5.128,25
IMPUESTO POR PAGAR 22% (-)		<u>4.921,58</u>
RESULTADO NETO "UTILIDAD"	<u>- 10.617,71</u>	<u>24.138,53</u>

Las notas forman parte de este informe



INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A.

EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DE 2015

	CAPITAL SOCIAL	CAPITAL SUSCRITO Y NO PAGADO	RESULTADOS AÑOS ANTERIORES.	RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	TOTAL
Patrimonio a Ene-1-2015	310.000,00	- 127.500,00	- 154.198,07	24.138,53	52.440,46
Resolución Junta General			24.138,53	- 24.138,53	-
Pagos de capital suscrito		101.621,42			101.621,42
Resultado de 2015				- 10.617,71	- 10.617,71
Patrimonio a Dic-31-2015	310.000,00	- 25.878,58	- 130.059,54	- 10.617,71	143.444,17

Las notas forman parte de este informe.



INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A.

ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO : RECURSOS TOTALES

AÑO 2015

A) AUMENTOS DE CAJA Y EQUIVALENTES

Resultado del ejercicio "PERDIDA"	-	10.617,71
Inmuebles en construcción	-	850.197,21
Acreeedores varios	-	75.707,84
Retenciones y recaudaciones: SRI	-	11.863,90
	-	<u>948.386,66</u>

B) DISMINUCIÓN DE CAJA Y EQUIVALENTES

Cientes		6.500,00
Otros deudores		388,01
Pagos anticipados		614.209,66
Depreciaciones		237,33
Amortizaciones		364,03
		218.360,21
Capital suscrito y no pagado		101.621,42
		<u>941.680,66</u>

C) DISMINUCIÓN DE CAJA Y EQUIVALENTES

	-	6.706,00
SALDO AL INICIO DEL AÑO		<u>86.991,03</u>
SALDO AL FINALIZAR EL AÑO		<u>80.285,03</u>

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 2015

Resultado del ejercicio " PERDIDA "		-	10.617,71
Depreciaciones			237,33
Amortizaciones			364,03
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación			
Cambios netos en activo y pasivos			
Disminución de cuentas por cobrar		621.097,67	
Cientes	6.500,00		
Otros deudores	388,01		
Pagos anticipados	614.209,66		621.097,67
Disminución de Pasivos:			
Acreedores varios	- 75.707,84	- 87.571,64	
Retenciones y recaudaciones O. S.	- 11.263,91		
Retenciones y recaudaciones SRI	- 599,89		
Incremento de pasivos		319.981,63	
Proveedores	218.360,21		
Capital suscrito y no pagado	101.621,42		232.409,99
Incremento de inventarios			
Inmuebles en construcción			- 850.197,21
Efectivo neto provisto por actividades de operación		-	6.705,90
Efectivo en caja y bancos			
Saldo al inicio del año " Enero 1 de 2015			86.991,03
Saldo al final del año " Diciembre 31 de 2015 "			80.285,13

Las notas forman parte de este informe

INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
CORTADOS A DICIEMBRE 31 DE 2015

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 2015, el balance general registra los siguientes saldos:

3.- CAJA Y BANCOS		\$	80.285.13
Caja	\$	50.00	
Banco Bolivariano	\$	80.008.72	
Cooperativa JEP	\$	226.41	

4.-	CUENTAS POR COBRAR		\$	5,617.23
	Varios deudores	\$	5,617.23	
5.-	IMPUESTOS PAGADOS POR ANTICIPADO		\$	19,955.70
	IVA. Pagado en compras	\$	942.91	
	Anticipo de Impuesto a la Renta	\$	19,012.79	
6.-	ANTICIPOS		\$	44,256.09
	Anticipo de comisiones	\$	4,620.03	
	Anticipos obra Nogal	\$	19,362.66	
	Anticipo excedentes de plusvalías	\$	68.83	
	Varios anticipos a terceros	\$	20,204.57	
7.-	INMUEBLES EN CONSTRUCCIÓN		\$	3,570,246.70
	Destinados para la venta:			
	Casa de los Nogales	\$	2,621,626.16	
	Casa Cipreses	\$	948,620.54	
8.-	ACTIVO FIJO		\$	712.07
	Equipo de computación	\$	712.07	
9.-	DEPRECIACIONES		\$ -	474.66
	Depreciaciones acumuladas	\$ -	474.66	
10.-	ACTIVO DIFERIDO		\$	307.25
	Gastos de constitución	\$	307.25	
11.-	PROGRAMAS DE COMPUTACIÓN		\$	1,000.00
	Programas de Contabilidad	\$	1,000.00	
12.-	AMORTIZACIONES		\$ -	728.06
	Gastos de constitución	\$ -	61.44	
	Programas de computación	\$ -	666.62	
13.-	PROVEEDORES		\$	241,039.06
	Gastos de construcción	\$	29,803.41	
	Inmuebles por pagar	\$	210,593.53	
	Gastos generales	\$	642.12	
14.-	ACREEDORES VARIOS		\$	3,327,633.79
	Préstamos socios	\$	13,373.23	
	Anticipo de clientes	\$	3,073,607.14	
	Préstamos de terceros	\$	235,772.00	
	Intermediación por extras	\$	3,026.89	
	Otros acreedores	\$	1,854.53	
15.-	RETENCIONES Y RECAUDACIONES		\$	8,057.73
	Para obligaciones sociales:	\$	1,193.94	
	Fondos de reserva	\$	234.66	
	Vacaciones	\$	1,894.45	
	less por pagar	\$	2,234.68	
	Sueldos por pagar	\$	2,500.00	

16.-	RETENCIONES Y RECAUDACIONES S.R.I.		\$	1.002.70
	Retención en la fuente I.V.A.	\$	477.96	
	Retención en la fuente Impuesto a la Renta	\$	524.74	
17.-	CAPITAL SOCIAL		\$	310.000.00
	Está constituido por TRESCIENTAS DIEZ MIL ACCIONES de un dólar cada una Que a Dic-31-2015, en contabilidad registra los Siguietes accionistas:			
	Holding Cormahold S.A.	\$	77.500.00	
	Heredia Casajoana Juan José	\$	77.500.00	
	Vega Crespo Carmen Augusta	\$	77.500.00	
	Carrasco Piedra Ma. Cristina	\$	25.962.00	
	Espinoza Abad Carlos	\$	51.538.00	
18.-	CAPITAL SUSCRITO Y NO PAGADO		\$ -	25.878.58
	Vega Crespo Carmen Augusta	\$ -	8.652.48	
	Carrasco Francisco	\$ -	6.246.34	
	Espinoza Abad Carlos	\$ -	10.979.76	
19.-	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES		\$ -	130.059.54
	Pérdidas acumuladas al 31 de Diciembre de 2012	\$ -	55.396.64	
	Pérdidas de 2013	\$ -	151.972.58	
	Enjugación de pérdidas acumuladas	\$	53.171.15	
	Utilidad ejercicio 2014	\$	24.138.53	
20.-	RESULTADO DEL EJERCICIO "PERDIDA"		\$ -	10.617.71
	Es el Resultado Neto de la aplicación de Costos y gastos A las ventas por el ejercicio de 2015			
21.-	SITUACIÓN TRIBUTARIA			
	La empresa no ha sido auditada por el Servicio de Rentas Internas			
22.-	EVENTOS SUBSECUENTES			
	En el transcurso de la Auditoria Externa, y la elaboración del presente informe, no han ocurrido acciones que en opinión de la administración deban ser revelados a terceros			
23.-	En cumplimiento de la disposición 02.Q.ICI.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.			
24.-	La empresa no mantiene Activos ni Pasivos Contingentes con terceros			
25.-	La empresa se encuentra catalogada como empresa en marcha-			
26.-	La Auditoria Externa por el ejercicio económico fue realizada por el suscrito			
27.-	Por resolución 1071 del Servicio de Rentas Internas, la empresa deberá presentar ANEXO DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO POR EL AÑO DE 2015, que es de responsabilidad de la empresa, y sobre el cual el auditor dictaminará su razonabilidad.			
28.-	Para presentar completas las obligaciones con la UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO U.A.F., se acordó con la administración de la empresa, prorrogar el tiempo establecido en el contrato para la presentación del presente INFORME DE AUDITORIA ESTERNA por el ejercicio económico comprendido entre Enero 1 y Diciembre 31 de 2015			