



DIANA LIMAICO S. – AUDITOR EXTERNO

INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A.

**INFORME SOBRE EL EXAMEN
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL EJERCICIO ECONOMICO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**



INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A LA JUNTA DE ACCIONISTAS DE

“INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A.”

Informe sobre los Estados Financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA). Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y se planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros no contienen errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta



evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables efectuadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Salvedad

4. No se ha reconocido en los resultados del ejercicio económico 2016, el Impuesto a la Renta Mínimo por un monto de \$ 21.001,21 lo cual quedó establecido en el Formulario 101 del Servicio de Rentas Internas del año 2015.

Opinión

5. En nuestra opinión, excepto por los efectos patrimoniales que resultan de la salvedad citada en el párrafo anterior, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A., al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

6. En nuestra opinión, las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A., para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos en el período auditado que va desde el 1 de enero al 31 de diciembre del 2016 han sido adecuados, observando que no se presenten actividades o movimientos financieros que generen lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos.



DIANA LIMAICO S. – AUDITOR EXTERNO

Informes sobre otros requisitos legales y reglamentarios

7. El informe de cumplimiento de obligaciones tributarias (ICT) de INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A., al 31 de diciembre del 2016, se emite por separado.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Diana Limaico Sarmiento', written over a faint, illegible stamp or background.

**DIANA LIMAICO SARMIENTO
SC – RNAE N° 735**

**Cuenca, Ecuador
Abril 27, 2018**

INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**ACTIVO****ACTIVO CORRIENTE** 3.982.536,87**ACTIVO DISPONIBLE** 460.827,59

CAJA		-31,73
Caja Chica	-31,73	
BANCOS		460.859,32
Bolivariano	253.187,40	
Cooperativa JEP	7.671,92	
Polizas de Acumulacion	200.000,00	

ACTIVO EXIGIBLE 6.364,73

CLIENTES		0,00
Cheques devueltos clientes	0,00	
VIARIOS DEUDORES		6.364,73
Prestamos empleados	747,50	
Varios deudores	5.617,23	

INVENTARIOS INMUEBLES 3.515.344,55**CASA CIPRESES** 1.700.400,02

Inmueble	820.000,00
Materiales de construccion	326.804,87
Servicios Subcontratistas	2.118,00
Servicios Profesionales	42.751,09
Gastos Legales	154,00
Tasas e impuestos	2.858,14
Varios Servicios	63.418,83
Trasporte	23.819,98
Servicios Basicos	3.077,19
IVA Cargado a construccion	61.866,76
Comunicacion y Marketing	13.256,00
Comisiones en ventas	85.121,93
Intereses pagados	4.764,76
Servicios Terceros	25.719,56
Indemnizaciones	1.273,36
Sueldos y salarios	145.797,09
Aportes IESS	29.872,09
Beneficios Sociales	28.857,10
Bonos Alimenticios	18.869,27

CASA DE LOS NOGALES 1.814.944,53

Inmueble	412.650,00
Materiales de construccion	871.682,61
Servicios Subcontratistas	231.827,95
Servicios Profesionales	146.214,69
Gastos Legales	323,18
Tasas e Impuestos	7.755,81
Varios Servicios	234.062,81

INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

Trasporte	38.595,26	
Servicios Basicos	6.983,94	
IVA Cargado a construccion	130.709,16	
Seguros	3.128,31	
Sueldos y salarios	387.204,70	
Aportes IESS	79.312,42	
Beneficios Sociales	75.685,54	
Bonos Alimenticios	35.808,15	
(-) COSTO DEPARTAMENTOS VENDIDOS 2016	-847.000,00	
PAGOS ANTICIPADOS		120.199,78
IMPUESTOS		49.222,49
IVA Pagado compras	8.878,91	
Anticipo impuesto a la renta	40.343,58	
PROVEEDORES		45.079,63
Anticipos comisiones	4.620,03	
Anticipos obra Nogal	30.365,57	
Anticipos obras Ciprés	10.094,03	
OTROS ANTICIPOS		25.682,60
Anticipos excedentes plusvalias	68,83	
Varios anticipos a terceros	25.613,77	
GASTOS ANTICIPADOS		215,06
Gastos de constitucion	307,25	
Programas de computacion	1.000,00	
(-) Amort. Acum. Gastos diferidos	1.092,19	
ACTIVOS FIJOS		0,00
EQUIPO DE COMPUTACION		0,00
Equipo de computacion	712,07	
(-) Dep. Acumu. Equi. Computacion	712,07	
TOTAL DE ACTIVOS		4.102.736,65
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		3.934.428,81
PROVEEDORES		243.769,41
Proveedores Gastos construccion	32.954,86	
Inmuebles por pagar	210.593,53	
Proveedores de Gastos generales	221,02	
ACREEDORES VARIOS		3.676.999,39
Prestamos Socios	13.373,23	
Anticipo de clientes Conservatorio	647,69	
Anticipo de clientes Nogales	1.372.901,52	
Anticipo de clientes Cipreses	2.112.227,74	
Prestamos de Terceros	175.772,00	



**INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

Intermediacion por extras	1.540,50	
Varios Acreedores	536,71	
RETENCIONES Y RECAUDACIONES		10.787,88
Participacion de Empleados	0,00	
Impuesto a la Renta	0,00	
Decimo Tercer Sueldo	2.922,19	
Decimo Cuarto Sueldo	483,86	
Fondos de Reserva	33,23	
Vacaciones	4.242,30	
IESS x pagar	3.106,30	
Sueldos x pagar	0,00	
RETENCIONES Y RECAUDACIONES		2.872,13
Retencion Impuesto Renta Empleados	370,00	
Ret. Fte. IVA	1.203,44	
Ret. Fte. IR	1.298,69	
PATRIMONIO		168.307,84
CAPITAL SOCIAL		310.000,00
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO		310.000,00
Heredia Casajoana Juan Jose	77.500,00	
Vega Crespo Carmen Augusta	77.500,00	
Carrasco Piedra Ma. Cristina	25.962,00	
Espinoza Abad Carlos	51.538,00	
Holdering Cormahold S.A.	77.500,00	
RESULTADOS		-141.692,16
RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES		-140.677,25
Perdidas acumuladas	-154.198,07	
Utilidad ejercicio 2014	24.138,53	
Perdida ejercicio 2015	-10.617,71	
RESULTADOS PRESENTE EJERCICIO		-1.014,91
Pérdida del ejercicio	-1.014,91	

PASIVO + PATRIMONIO

4.102.736,65

0,00

JUAN HEREDIA CASAJOANA
REPRESENTANTE LEGAL
COMPANIA INMOBILIARIA
SAN ALBERTO MAGNO S.A.

CATALINA MOROCHO GUERRERO
RUC No. 0102274313001
CONTADOR REGISTRO No. 0.32133



INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 01 ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

INGRESOS POR VENTAS		898.013,08
Ventas tarifa 0%	<u>898.013,08</u>	
COSTO DE VENTAS		847.000,00
INVENTARIO INICIAL	3.570.246,70	
COMPRAS NETAS	792.097,85	
Inmueble	0,00	
Gastos Legales	281,20	
Materiales de construccion	339.205,45	
Servicios Subcontratistas	308,00	
Servicios Profesionales	38.070,00	
Tasas e Impuestos	4.493,39	
Varios Servicios	64.671,16	
Trasporte	23.349,98	
Servicios Basicos	1.412,48	
IVA Cargado a construccion	55.699,26	
Otros bienes	0,00	
Comunicacion y Marketing	1.200,00	
Comisiones en ventas	40.350,00	
Sueldos y Salarios	127.096,06	
Aportes IESS	26.041,50	
Beneficios Sociales	25.148,70	
Bonos alimentacion	16.411,63	
Seguros	0,00	
Intereses Pagados	1.366,12	
Indeminizaciones	1.273,36	
Muebles y term. Madera	0,00	
Servicios externos	25.719,56	
	<hr/>	
INVENTARIO FINAL	3.515.344,55	
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		51.013,08
GASTOS OPERACIONALES		52.064,56
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS	51.711,39	
Sueldos y Salarios	26.545,08	
Aporte IESS	5.436,15	
Beneficios Sociales	2.578,11	
Agua Potable	0,00	
Impuestos y tasas	3.945,78	super cias
Utiles de oficina	413,75	
Honorarios Profesionales	9.544,02	
Mantenimientos Varios Bienes	0,00	
IVA al gasto	1.092,10	
Depreciaciones	237,41	
Amortizaciones	364,13	
Agasajos	0,00	
Multas	404,44	
Servicios Prestados	501,53	
Fletes	0,00	



DIANA LIMAICO S. – AUDITOR EXTERNO

Publicidad	0,00		
Comisiones	0,00		
Plusvalia casa JJ	0,00		
Indemnizaciones	0,00		
Intereses terceros	0,00		
Gastos no deducibles	297,86		
Mano obra arreglos construccion	0,00		
Materiales arreglos construccion	0,00		
Varios Gastos servicios	179,33		
Varios Gastos bienes	171,70		
GASTOS FINANCIEROS		353,17	
Varios Gts. Financieros	353,17		
OTROS INGRESOS			36,57
Intereses ganados	36,57		
Otros ingresos	0,00		
PERDIDA PERIODO			<u>-1.014,91</u>
MAS GASTOS NO DEDUCIBLES			702,30
PERDIDA NETA DEL PERIODO			<u>-312,61</u>

JUAN HEREDIA CASAJOANA
REPRESENTANTE LEGAL
COMPANIA INMOBILIARIA
SAN ALBERTO MAGNO S.A.

CATALINA MOROCHO GUERRERO
RUC No. 0102274313001
CONTADOR REGISTRO No. 0.32133

INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
PERIODO 2016

DESCRIPCION	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ACUMULADOS			GANANCIA NETA (-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	TOTAL DEL PATRIMONIO
		GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	GANANCIA NETA (-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO		
SALDO FINAL PERIODO 2015	284.121,42	24.138,53	-154.198,07	-	-10.617,71	143.444,17
CAMBIOS EN EL PERIODO DEL PATRIMONIO:						
AUMENTO CAPITAL SOCIAL	25.878,58	-	-10.617,71	-	9.602,80	24.863,67
TRANSFERENCIA DE RESULTADOS A OTRAS CUENTAS PATRIMONIALES	-	-	-10.617,71	-	10.617,71	-
OTROS CAMBIOS:	-	-	-	-	-1.014,91	-1.014,91
RESULTADO DEL PERIODO	-	-	-	-	-1.014,91	-1.014,91
SALDO AL FINAL DEL PERIODO 2016	310.000,00	24.138,53	-164.815,78	-	-1.014,91	168.307,84

JUAN HEREDIA CASAJOAANA
REPRESENTANTE LEGAL
COMPANIA INMOBILIARIA
SAN ALBERTO MAGNO S.A.

CATALINA MOROCHO GUERRERO
RUC No. 0102274313001
CONTADOR REGISTRO No. 0.32133

**INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO SA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
PERIODO 2016**

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	414.663,88
INGRESOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	1.309.471,96
Incremento en cuentas por cobrar a clientes	-747,50
Cobro de anticipos a clientes y otras actividades ordinarias (credito tributario)	1.310.182,89
Intereses ganados	36,57
PAGOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-894.206,54
Pago a proveedores	-830.380,41
Pagos por cuenta de empleados	-34.559,34
Otros pagos (anticipo de impuesto a la renta)	-29.266,79
OTRAS SALIDAS DE EFECTIVO	-601,54
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-34.121,42
APORTE EN EFECTIVO POR AUMENTO DE CAPITAL	25.878,58
PAGOS DE PRSTAMOS	-60.000,00
INCREMENTO NETO DEL EFECTIVO	380.542,46
VALOR DEL EFECTIVO A INICIO DE PERIODO 2016	80.285,13
EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO 2016	460.827,59

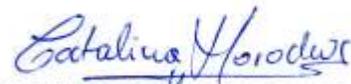
CONCILIACION ENTRE RESULTADOS Y FLUJOS DE OPERACIÓN

PERDIDA DEL PERIODO	-1.014,91
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO	-601,54
Depreciaciones y amortizaciones	-601,54
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	416.280,33
Disminucion en cuentas por cobrar clientes	-747,50
Disminucion en otras cuentas por cobrar (SRI)	-34.675,99
Disminucion en anticipos de proveedores	-21.096,94
Incremento de inventarios	54.902,15
Incremento de otros activos	601,54
Incremento en cuenta por pagar proveedores	2.730,35
Incremento en otras cuentas por pagar	4.599,58
Incremento en anticipo de clientes	412.169,81
Disminucion de otros pasivos	-2.202,67

FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	414.663,88
---	-------------------



JUAN HEREDIA CASAJOANA
REPRESENTANTE LEGAL
COMPANIA INMOBILIARIA
SAN ALBERTO MAGNO S.A.



CATALINA MOROCHO GUERRERO
RUC No. 0102274313001
CONTADOR REGISTRO No. 0.32133



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA No. 1 Norma general de revelaciones

La compañía INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A., con RUC 0190356337001 y domiciliada en la ciudad de Cuenca, con expediente #202087. Su objeto social principal es de compra, venta, alquiler y explotación de bienes muebles.

Fecha de corte de los Estados Financieros: Diciembre 31 de 2016.

NOTA No.2 Principales políticas y prácticas contables

La contabilidad y los Estados Financieros de la Compañía se ciñen a las Normas Información Financiera NIIF de la Superintendencia de Compañías y normas legales del Ecuador.

NOTA No. 3 Disponible

Asciende a \$460.827,59 USD originados en su mayor parte por anticipos recibidos de nuestros clientes para la obtención de sus departamentos en el nuevo proyecto denominado LOS CIPRECES.

NOTA No. 4 INVENTARIOS

Nuestro saldo de inventarios al término del período es de \$3.515.344,55 que corresponden a La obra terminada del proyecto Los Nogales que no se vendieron en su totalidad en el 2016 pero sí se lo hará en el 2017. Y también a la nueva obra en proceso del proyecto Los Cipreces.

NOTA No. 5 Pagos anticipados

El saldo de pagos anticipados corresponde a pagos entregados a nuestros proveedores para la ejecución del proyecto que está en marcha y que es Condominio Los Cipreces.

NOTA No.6 Pasivos Corrientes

- Deudas con Proveedores de gastos de construcción asciende a \$33.175,88 USD
- Anticipos de nuestros clientes asciende a \$3.485.776,95 USD
- Préstamo de Socios \$13.373,23 USD.
- Préstamos de terceros \$175.772,00 USD



- Inmuebles por pagar \$210.593,53 USD.

NOTA No. 7 Patrimonio

El capital social está conformado por 310.000 acciones de un dólar cada una y está pagado en su totalidad.

El Resultado del ejercicio es una pérdida por \$1.014,91 USD.

NOTA No. 8 Ingresos operacionales

En este periodo se obtuvo ingresos operacionales por \$898.0013,08 USD correspondiente a la venta del Condominio LOS NOGALES.

NOTA No. 9 Ingresos no operacionales

Se obtuvo \$36.57 USD por intereses en cuenta de ahorros de cooperativa JEP.

NOTA No. 10 Costo de Ventas

El costo de ventas es \$847.000 USD.

NOTA No. 11 Gastos Administrativos y de Ventas

Nuestros gastos más representativos corresponden a Sueldos y Salarios, Aportes IESS y Beneficios Sociales y ascienden a \$34.559,34 USD y también a Honorarios profesionales que asciende a \$9.544,02 USD.

Atentamente,

CATALINA MOROCHO GUERRERO

CONTADOR



REVISIÓN TRIBUTARIA

Mediante Resolución NAC-DGERCGC15-00003218 publicada en el Registro Oficial No. 660 del 31 de Diciembre del 2015, el Servicio de Rentas Internas dispone que todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar a los auditores externos para su revisión, los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a instructivo y formatos proporcionados por el SRI; siendo responsabilidad de los Auditores Externos, el dictaminar la razonabilidad de la información de dichos reportes.

A la fecha de emisión de este informe (Abril 27 del 2018), se encuentra en proceso de elaboración de dicha información por parte de la Empresa.

REVELACIONES DISPUESTAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resoluciones No. 02.Q. ICI.008 del 26 de Abril del 2002 y No. 96.141.005 del 6 de Septiembre del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

- a) **Activos y pasivos contingentes.**- Al 31 de Diciembre del 2016, la compañía no mantiene rubros contingentes.

- b) **Partes relacionadas.**- Al 31 de Diciembre del 2016, la empresa mantiene un valor de \$ 13.373,23 por concepto de préstamos Socios.

- c) **Eventos subsecuentes.**- Entre el 31 de Diciembre del 2016 y la fecha de elaboración del presente informe (Abril 27 del 2018), no se han presentado eventos que en la opinión de la Administración de la Empresa, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros auditados y que ameriten su revelación.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada Resolución, se reflejan en las notas a los estados financieros; aquellas no mencionadas no aplican a la Empresa, por tal razón no son reveladas.