



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 2017**



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 2017 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



DIANA LIMAICO S. – AUDITOR EXTERNO

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.

Opinión

4. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A., al 31 de diciembre del 2017, 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.

5. 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 2017 han sido adecuados, observando que no se presenten actividades o movimientos financieros que generen lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos.

Informes sobre otros requisitos legales y reglamentarios

6. El informe de cumplimiento de obligaciones tributarias (ICT) de INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A., al 31 de diciembre del 2017, se emite por separado.

DIANA LIMAICO SARMIENTO
SC – RNAE N° 735

Cuenca, Ecuador
Abril 28, 2018



INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE 4.023.441,40

ACTIVO DISPONIBLE 647.390,04

CAJA 0,00

Caja Chica 0,00

BANCOS 647.390,04

Bolivariano 154.312,80

Cooperativa JEP 516,85

Polizas de Acumulacion 492.560,39

ACTIVO EXIGIBLE 47.242,02

CLIENTES 41.624,79

Cientes Varios 41.624,79

VARIOS DEUDORES 5.617,23

Varios deudores 5.617,23

INVENTARIOS INMUEBLES 3.328.809,34

CASA CIPRESES 3.107.017,61

Inmueble 820.000,00

Materiales de construccion 944.340,54

Servicios Subcontratistas 106.540,44

Servicios Profesionales 100.654,45

Gastos Legales 154,00

Tasas e impuestos 5.061,65

Varios Servicios 218.215,58

Trasporte 40.352,63

Servicios Basicos 5.207,37

IVA Cargado a construccion 176.673,45

Comunicacion y Marketing 13.256,00

Comisiones en ventas 120.487,93

Intereses pagados 4.764,76

Servicios Terceros 48.854,89

Indemnizaciones 1.408,96

Sueldos y salarios 324.565,07

Aportes IESS 67.053,98

Beneficios Sociales 64.054,14

Bonos Alimenticios 45.371,77

CASA DE LOS NOGALES 221.791,73

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

Trasporte 38.595,26



INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

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	-2.440.152,80	
PAGOS ANTICIPADOS		114.553,33
IMPUESTOS		195,55
IVA Pagado compras	0,00	
Ret. Fte. Impuesto a la renta	195,55	
PROVEEDORES		82.785,70
Anticipos comisiones	4.620,03	
Anticipos obra Nogal	17.927,19	
Anticipos obras Ciprés	60.238,48	
OTROS ANTICIPOS		31.572,08
Anticipos excedentes plusvalias	3.068,83	
Varios anticipos a terceros	28.503,25	
GASTOS ANTICIPADOS		0,00
Gastos de constitucion	307,25	
Programas de computacion	1.000,00	
(-) Amort. Acum. Gastos diferidos	1.307,25	
ACTIVOS FIJOS		0,00
EQUIPO DE COMPUTACION		0,00
Equipo de computacion	712,07	
(-) Dep. Acumu. Equi. Computacion	712,07	
TOTAL DE ACTIVOS		4.137.994,73

PASIVO

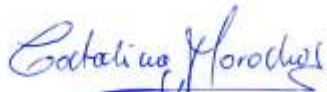
PASIVO CORRIENTE		4.027.363,34
PROVEEDORES		15.428,43
Proveedores Gastos construccion	15.428,43	
Inmuebles por pagar	0,00	
Proveedores de Gastos generales	0,00	
ACREEDORES VARIOS		4.000.312,83
Prestamos Socios	13.373,23	
Anticipo de clientes Cipreses	3.983.197,51	
Prestamos de Terceros	0,00	
Intermediacion por extras	1.540,50	
Varios Acreedores	2.201,59	



**INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

RETENCIONES Y RECAUDACIONES		6.249,84
Participacion de Empleados	845,78	
Impuesto a la Renta	0,00	
Vacaciones	2.228,64	
IESS x pagar	3.034,94	
Prestamos Quirografarios	140,48	
RETENCIONES Y RECAUDACIONES		5.372,24
Ret. Fte. IVA x Pagar	2.973,95	
Ret. Fte. IR x Pagar	2.398,29	
PATRIMONIO		110.631,39
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 Francisco	25.962,00	
Espinoza Abad Carlos	51.538,00	
Holding Cormahold S.A.	77.500,00	
RESULTADOS		-199.368,61
RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES		-182.035,74
Perdidas acumuladas	-206.174,27	
Utilidad ejercicio 2014	24.138,53	
RESULTADOS PRESENTE EJERCICIO		-17.332,87
Perdida 2017	-17.332,87	
PASIVO + PATRIMONIO		4.137.994,73
		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 2017

INGRESOS POR VENTAS		1.629.508,00
Ventas tarifa 0%	<u>1.629.508,00</u>	
COSTO DE VENTAS		1.593.152,80
INVENTARIO INICIAL	3.515.344,55	
COMPRAS NETAS	1.406.617,59	
Inmueble	0,00	
Gastos Legales	0,00	
Materiales de construccion	617.535,67	
Servicios Subcontratistas	104.422,44	
Servicios Profesionales	57.903,36	
Tasas e Impuestos	2.203,51	
Varios Servicios	154.796,75	
Trasporte	16.532,65	
Servicios Basicos	2.130,18	
IVA Cargado a construccion	114.806,69	
Otros bienes	0,00	
Comunicacion y Marketing	0,00	
Comisiones en ventas	35.366,00	
Sueldos y Salarios	178.767,98	
Aportes IESS	37.181,89	
Beneficios Sociales	35.197,04	
Bonos alimentacion	26.502,50	
Seguros	0,00	
Intereses Pagados	0,00	
Indeminizaciones	135,60	
Muebles y term. Madera	0,00	
Servicios externos	23.135,33	
INVENTARIO FINAL	3.328.809,34	
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		36.355,20
GASTOS OPERACIONALES		44.794,68
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS	44.289,83	
Sueldos y Salarios	4.800,00	
Aporte IESS	882,27	
Beneficios Sociales	218,75	
Agua Potable	97,57	
Impuestos y tasas	62,06	
Utiles de oficina	139,84	
Honorarios Profesionales	14.259,44	
Mantenimientos Varios Bienes	157,59	
IVA al gasto	2.226,41	
Depreciaciones	0,00	
Amortizaciones	215,06	
Agasajos	0,00	
Multas	375,60	
Servicios Prestados	888,07	
Fletes	0,00	



Publicidad	97,50		
Comisiones	0,00		
Plusvalias	17.337,14		
Servicios a clientes	0,00		
Intereses terceros	0,00		
Gastos no deducibles	139,62		
Mano obra arreglos construccion	0,00		
Materiales arreglos construccion	0,00		
Varios Gastos servicios	0,00		
Varios Gastos bienes	2.392,91		
GASTOS FINANCIEROS		504,85	
Varios Gts. Financieros	504,85		
OTROS INGRESOS			14.078,01
Intereses ganados	10.385,33		
Ingresos Varios	3.688,59		
Otros ingresos	4,09		
UTILIDAD DEL PERIODO			5.638,53
PARTICIPACION EMPLEADOS			845,78
MAS GASTOS NO DEDUCIBLES			515,22
IMPUESTO A LA RENTA			1.167,75
IMPUESTO MINIMO DEL EJERCICIO 2017			22125,62
PERDIDA A CONSIDERACION DE LOS SOCIOS			-17.332,87

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 2017

DESCRIPCION	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ACUMULADOS				TOTAL DEL PATRIMONIO
		GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	GANANCIA NETA DEL PERIODO	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	
SALDO FINAL PERIODO 2016	310.000,00	24.138,53	-164.815,78	-	-1.014,91	168.307,84
CAMBIOS EN EL PERIODO DEL PATRIMONIO:						
AUMENTO CAPITAL SOCIAL	-	-	-41.358,49	-	-16.317,96	-57.676,45
TRANSFERENCIA DE RESULTADOS A OTRAS CUENTAS PATRIMONIALES	-	-	-1.014,91	-	1.014,91	-
OTROS CAMBIOS:						
REGISTRO DE IMPUESTO RENTA MINIMO 2015	-	-	-19.342,38	-	-	-
REGISTRO DE IMPUESTO RENTA MINIMO 2016	-	-	-21.001,20	-	-	-
RESULTADO DEL PERIODO	-	-	-	-	-17.332,87	-17.332,87
SALDO AL FINAL DEL PERIODO 2017	310.000,00	24.138,53	-206.174,27	-	-17.332,87	110.631,39


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


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



**INMOBILIARIA SAN ALBERTO MAGNO SA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
PERIODO 2017**

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	362.334,45
INGRESOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2.135.078,21
Disminucion en cuentas por cobrar a clientes	-40.877,29
Cobro de anticipos a clientes	2.126.928,56
Credito tributario por anticipos de IR enviado al resultado	49.026,94
PAGOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-1.786.606,71
Pago a proveedores	-1.718.236,49
Pagos por cuenta de empleados	-5.901,02
Otros pagos (anticipo de impuesto a la renta)	-62.469,20
OTRAS SALIDAS DE EFECTIVO	-215,06
INTERESES RECIBIDOS	14.078,01
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-175.772,00
PAGO PRESTAMOS	-175.772,00
INCREMENTO NETO DEL EFECTIVO	186.562,45
VALOR DEL EFECTIVO A INICIO DE PERIODO 2017	460.827,59
EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO 2017	647.390,04

CONCILIACION ENTRE RESULTADOS Y FLUJOS DE OPERACIÓN

UTILIDAD ANTES DE REPARTO A EMPLEADOS	5.638,53
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO	-1.060,80
Depreciaciones y amortizaciones	-215,02
Participacion de trabajadores	-845,78
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	357.756,72
Disminucion en cuentas por cobrar clientes	-40.877,29
Disminucion en otras cuentas por cobrar (SRI)	43.137,46
Disminucion en anticipos de proveedores	-37.706,07
Incremento de inventarios	186.535,21
Incremento de otros activos depreciacion	215,02
Incremento en cuenta por pagar proveedores	-228.340,98
Incremento en otras cuentas por pagar	-1.218,83
Incremento en cuenta beneficios a empleados	845,78
Incremento en anticipo de clientes	497.420,56
Disminucion de otros pasivos	-62.254,14
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	362.334,45

JUAN HEREDIA CASAJOANA
REPRESENTANTE LEGAL
COMPANIA INMOBILIARIA

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 2017

NOTA No.2 Principales políticas y prácticas contables

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

NOTA No. 3 Disponible

Asciende a \$647.390,04 USD originados en su mayor parte por anticipos recibidos de nuestros clientes para la obtención de sus departamentos en condominio del Ciprés.

NOTA No. 4 INVENTARIOS

Nuestro saldo de inventarios al término del periodo es de \$3.328.809,34 y que está compuesto por Obras en proceso (condominio El Ciprés) por un valor de 3.107.017,61 cuyos departamentos se entregarán en el 2018 y por Obras terminadas que corresponde a un departamento no entregado en el condominio de LOS NOGALES serán entregados y facturados en el periodo 2018.

NOTA No. 5 Pagos anticipados

El saldo de pagos anticipados corresponde a pagos entregados a nuestros proveedores para la ejecución de los dos proyectos que están en marcha y que son Condominio LOS NOGALES y Condominio DEL CIPRES por un valor de \$78.165,67 USD.

NOTA No.6 Pasivos Corrientes

- Deudas con Proveedores de gastos de construcción asciende a \$15.428,43 USD
- Anticipos de nuestros clientes asciende a \$3.983.197,51 USD

- Préstamo de Socios \$13.373,23 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.

Perdidas acumuladas ha sido ajustada con el registro de valores que constaban en anticipos de impuesto a la renta de 2015 y 2016 que fueron considerados impuestos mínimos al no tener impuesto a la renta con la que compensar.

El Resultado del ejercicio antes de participación de empleados es positivo y su valor fue de \$5.638,53 USD. Pero de igual forma se ajusto con anticipo de impuesto a la renta del 2017 que resulto como impuesto mínimo, dando como resultado una pérdida final de \$17.332,87 USD.

NOTA No. 8 Ingresos operacionales

En este periodo se obtuvo ingresos operacionales por \$1.629.508,00 USD correspondiente a la venta de departamentos de condominio de LOS NOGALES.

NOTA No. 9 Ingresos no operacionales

Se obtuvo \$10.385,33 USD por intereses en pólizas de acumulación.

NOTA No. 10 Costo de Ventas

El costo de ventas es \$1.593.152,80 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 \$5.901.02 USD, pagos de plusvalías por \$17.337,14 USD y Honorarios profesionales que asciende a \$14.259,44 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 28 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 2017, la compañía no mantiene rubros contingentes.
- b) **Partes relacionadas.-** Al 31 de Diciembre del 2017, la empresa mantiene un valor de \$ 13.373,23 por concepto de préstamos Socios.
- c) **Eventos subsecuentes.-** Entre el 31 de Diciembre del 2017 y la fecha de elaboración del presente informe (Abril 28 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.