

Cuenca, 02 de Julio de 2013.

Señor.
Cristóbal Calderón López
Gerente General
INMOBILIARIA INMOCAYAS Cía. Ltda.
Ciudad

Estimado Sr. Calderón

A continuación sírvasse encontrar el informe de Auditoría Externa – Independiente así como el informe de cumplimiento tributario relacionado con el ejercicio 2012 de la ***Empresa INMOBILIARIA INMOCAYAS Cía. Ltda.***

Se ha elaborado el presente informe de acuerdo a su requerimiento en calidad de Representante Legal de la empresa.

Sin otro particular me suscribo.

Atentamente

Ing. Iván Orellana Osorio
RNAE: 834



INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

A la Gerencia General de la **Empresa INMOBILIARIA INMOCAYAS Cía. Ltda.**

Se ha auditado los estados de situación financiera de la **Empresa INMOBILIARIA INMOCAYAS Cía. Ltda.**, al 31 de Diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultados, evolución de patrimonio, estado de flujo de efectivo y ganancias retenidas por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son de responsabilidad de los administradores de la compañía, siendo la mía expresar una opinión sobre los mismos, basada en los resultados de mi auditoría.

El examen se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas 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 en base a pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y de las estimaciones significativas efectuadas por la administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Por lo tanto considero que la auditoría realizada proporciona una base razonable para nuestra opinión.

En mi opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la **Empresa INMOBILIARIA INMOCAYAS Cía. Ltda.**, al 31 de diciembre de 2012, los resultados de sus operaciones, la evaluación del patrimonio de los socios y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados.

Ing. Iván Orellana Osorio

RNAE No.834

Cuenca, 02 de Julio de 2013



% &! # % ' ! (
 & ! " " " # !
 ! (" ("%&#" (" (*
 4 / . 5

! " \$%&
 " " \$' (

) * " +
 * , + , -
 , - . - - / +% 0
 , 12 , - , .
 (3 "
 & - / (.

! "# \$



% &! # % ' ! (▲ ▲

+ _____

- - 3 - - 3

6

76

" 3 \$ 8
6 . (- - 3

! +

+ **# %**

- (- 8 - 9
: 7 3

: < = (=)
6 = =
:

, + - !. %"



% &! # % ' ! (
" (("#" / ! (
! ("("%&#"(" (*
4 / . 5



,
, >
. 3
!

!) #"

? . 9 + .
* . + -
. " "
% . + .
) -
% 3 + 3
& -
%
?

/ ! ((&/

)
% +
@ - +
& -
%
?

0 , 1 1 23 4

) . "#
\$ + . "

/ ! (("



/ ! (("

A "

> " =

& 53 - 2 6,3

& / . -

/ , 1 1) 4 6,3

; + - 9

,1 0 , 1 1 7 4 6,3

. -

!"#\$%& !'#!'%)

*

(&+%\$ ' %'

, - ,

!!#+'% !'#!'%)

#3 3 3513,388

31 3

,1 . 4 13, 3- 2 35 4 , 3,



% &! # % ' ! (
" ((". / 9 (""." %: ((#"
& . "

./ 9 (" +"# \$; <

./ " " (" +"# \$
& -
: =
6
" \$ (
- - 3

/ (" +"# \$
6
" \$/ &
- - 3

./ 9 (" "# ; <

./ " " (" "#
/ (" "#
6 -- 6 + , -

./ 9 (". %"
./ " " (". %"
- - 3

\$
=

/ (". %"
6 .
-

./ 9 " (""." ; <

!(!(" 9
!(. !(" 9



.!/ 9 (" " . % " ((# "
 ! (" (" % & # " 13

.!/ 9 (" " . " (" ! + " # \$

" : " # " & (" ! " "
 %
 ,
 4 5 %

" : " " ! (+ # " " (# "
 \$
 4 5 \$

" : " " ! (+ #)
 A - /
 \$ + . "
 & - / 4 5
 > " =

8) \$ A B : (&) : %
 8) \$ (B 7 (&) : %

.!/ 9 " (" " . " (" ! + " # \$; <

.!/ 9 (" " # ; <
 . / " " (" " #
 / (" " #
 6 -- 6 + , -

.!/ 9 (" . % "
 . / " " (" . % "
 - - 3
 \$
 =
 / (" . % "
 6 .
 -

.!/ 9 " (" " . " ! (! (" 9 ! (. ! (" 9	; <
---	-----



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Diciembre 31, 2012

Nota.- 1 IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑIA:

INMOBILIARIA INMOCAYAS Cía. Ltda., con número de RUC 0190099482001 fue constituida mediante escritura pública, celebrada el 29 de Enero de 1986, ante el Dr. Rene Duran A, inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 55 el 11 de Marzo del mismo año. Su domicilio principal se encuentra en la Flores y Miel S/N Panamericana Sur – CUMBE TLF: 2360069 / 2360075.

Su objeto social es la compra-venta y permuta de inmuebles y construcción de obras civiles y viales en general

Nota.- 2 RESUMEN DE POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a.) Bases de Presentación.

- Los Estados Financieros de la **Empresa *INMOBILIARIA INMOCAYAS Cía. Ltda.***, corresponden al 31 de diciembre del año 2012.
- La contabilidad se lleva por el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América
- Se encuentran registradas todas las operaciones efectuadas en el año 2012, por el sistema de causación, al costo histórico, observando las normas y principio contables prescritos por disposición legal y normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC.

b).- Políticas contables

Cartera de Clientes.- las facturas por cobrar son al plazo acordado en los contratos, los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses cuando el



crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito mencionadas. La LRTI permite hacer una reserva del 1% por cuentas incobrables considerando el saldo de la cuentas por cobrar a clientes correspondientes únicamente al ejercicio declarado. Las otras cuentas por cobrar, en su mayoría, corresponden impuestos anticipados y anticipos a proveedores.

Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias.- Los ingresos de las actividades ordinarias provienen de la compra-venta y permuta de inmuebles y construcción de obras civiles y viales en general. El ingreso de actividades ordinarias se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta del gobierno del Ecuador.

Impuesto a las ganancias.- Corresponden a impuestos anticipados tanto del Impuesto al Valor Agregado como de la Renta. La empresa compensa los créditos por el IVA de manera mensual, mientras que de la Renta se compensa de manera anual. La Ley de Régimen Tributario Interno indica: *“Tendrán derecho a presentar un reclamo de pago indebido, o una solicitud de pago en exceso, o a utilizar directamente como crédito tributario sin intereses para el pago del impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración”,* esto con lo que respecta a las retenciones que le han hecho, pero con referencia al Anticipo calculado indica: *“Este anticipo, en caso de no ser acreditado al pago del impuesto a la renta causado o de no ser autorizada su devolución se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta, sin derecho a crédito tributario posterior”* (fuente: LRTI y Reglamento)

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año y corresponde al 25% sobre la Base Impositiva, teniendo la posibilidad de reinvertir las utilidades y calcular una tasa del 15% sobre esta reinversión.

En el Ecuador están vigentes los siguientes impuestos:



1. Impuesto al Valor Agregado
2. Impuesto a la Renta
3. Anticipo del Impuesto a la Renta
4. Retenciones en la fuente del Impuesto a la renta
5. Retenciones en la fuente del Impuesto al Valor Agregado

Propiedades, planta y equipo.- Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada. La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal o denominado de Línea Recta, sin considerar ningún valor residual.

En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas anuales:

Edificios	5 % anual
Vehículos	20% anual
Equipos de Computación	33.33% anual
Muebles, enseres y equipos - Maquinarias	10% anual
Instalaciones	10% anual

Inventarios.- Los inventarios se registran al costo histórico. El costo posterior se calcula aplicando el método de promedio ponderado.

Cuentas comerciales por pagar .- Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

Sobregiros y préstamos bancarios.- La empresa actualmente no posee créditos con instituciones financieras ni sobregiros con las mismas, el tratamiento contable para cuando existan en considerarlas como un pasivo dentro del balance general.



Impuestos Anticipados

Corresponden a impuestos anticipados tanto del Impuesto al Valor Agregado como de la Renta. La empresa compensa los créditos por el IVA de manera mensual, mientras que de la Renta se compensa de manera anual. La Ley de Régimen Tributario Interno indica: *“Tendrán derecho a presentar un reclamo de pago indebido, o una solicitud de pago en exceso, o a utilizar directamente como crédito tributario sin intereses para el pago del impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración”,* esto con lo que respecta a las retenciones que le han hecho, pero con referencia al Anticipo calculado indica: *“Este anticipo, en caso de no ser acreditado al pago del impuesto a la renta causado o de no ser autorizada su devolución se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta, sin derecho a crédito tributario posterior”* (fuente: LRTI y Reglamento)

Capital y Reservas.- Los estatutos de la compañía le posibilitan a la misma formar una reserva legal del 5% de las utilidades de ejercicio, con un máximo del 25% del Capital Aportado.

Obligaciones Laborales.- los Beneficios a empleados serán acreditados, cancelados y reservados de acuerdo a lo establecido en el Código de trabajo, IESS y más leyes del Ecuador.

Costos y Gastos.- La empresa reconocerá como costos y gastos todos los costos y gastos que se justifiquen para generar la actividad o el objeto social de la compañía, independientemente que sean deducible o no del impuesto a la renta.



Nota 3.- INVERSIONES DE CORTO PLAZO

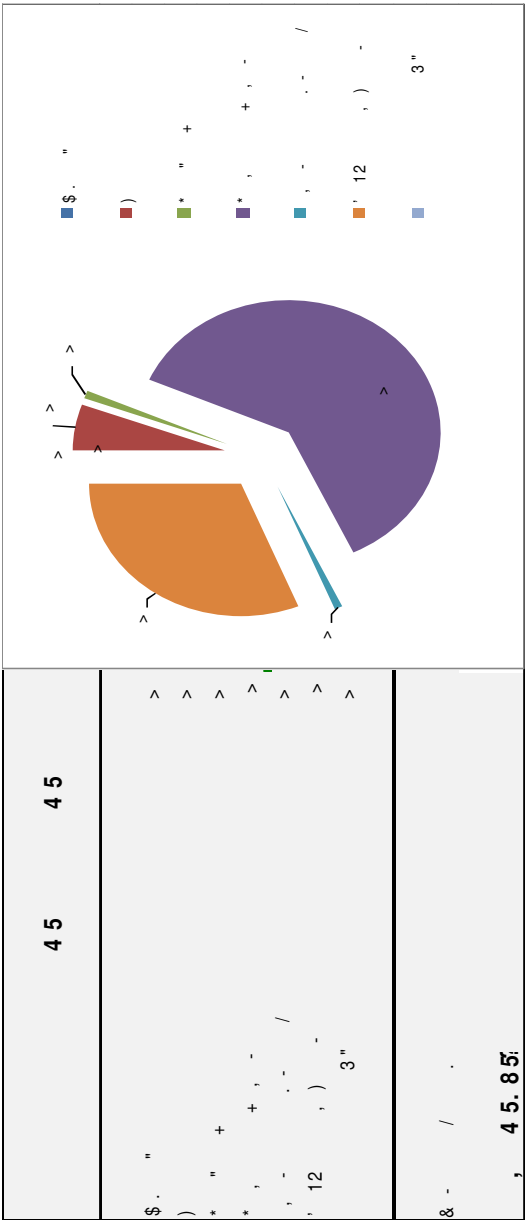
Efectivo	\$	3.753,33	0,56%
Cientes locales no relacionados	\$	294.664,43	43,75%
Otras cuentas x cobrar no relacionados	\$	359.641,03	53,39%
Crédito tributario I S D	\$	15.533,33	2,31%

ACTIVOS CORRIENTES:	\$	673.592,12
----------------------------	-----------	-------------------

En dólares de los Estados Unidos de Norte América.

Nota 4.- ACTIVO FIJOS.-

A continuación se presenta el cuadro de activos fijos de INMOCAYA, referente a inmuebles, maquinaria, muebles y enseres, equipos de computación, terrenos y vehículos al 31 de Diciembre de 2012.



Nota 5 PASIVO CORRIENTE: el saldo al 31 de diciembre de 2012, fue el siguiente:

Nota 5.- PASIVO CORRIENTE

Cuentas por pagar no relacionados	\$ 70.416,04	16,08%
Otras cuentas por pagar no relacionados	\$ 362.222,78	82,73%
Provisiones	\$ 5.186,34	1,18%

TOTAL PASIVO CORRIENTE:	\$ 437.825,16
--------------------------------	----------------------

Nota 6.- PASIVO LARGO PLAZO: el saldo al 31 de diciembre de 2012, fue el siguiente:

Nota.- 6 PASIVO DE LARGO PLAZO

Obligaciones Instituciones Financieras	\$ 23.791,10	18%
Otras cuentas por pagar no relacionados	\$ 109.484,00	82%

TOTAL PASIVOS DE LARGO PLAZO:	\$ 133.275,10
--------------------------------------	----------------------

Nota 7.- CAPITAL durante el periodo 2012, no se realizó ningún aumento ni disminución de capital. La empresa registra de manera correcta el capital tal como lo respalda la Superintendencia de Compañías.

NOMINA DE ACCIONISTAS AL AÑO 2012

0100547967	Calderón Crucellas José Tomás	\$ 700,00	97%
0101947091	Calderón López Cristobal Javier	\$ 20,00	3%

TOTAL	\$ 720,00
--------------	------------------

La empresa el 20 de enero de 2012 entró en proceso de inactividad.



!(
;
(- - 9
& . / -
(=
:
=

- ## Nota 9.- GANANCIAS RETENIDAS

[illegible]

Nota 10.- INGRESOS OPERACIONALES.-

A Diciembre 31 de 2012, los Ingresos Operacionales están compuestos por la facturación de Arriendos de los inmuebles de la compañía, de acuerdo al siguiente cuadro:

INGRESOS	2011	2012	Variación 11/12
Ventas netas locales	\$ 1.095.839,67	\$1.219.490,24	\$123.650,57
Ventas netas tarifa 0%	\$ 148.565,39	\$ 52.666,16	-\$95.899,23
Rendimientos financieros	\$ -	\$ -	\$0,00
Otras rentas gravadas	\$ -	\$ -	\$0,00
Otras rentas excentas	\$ -	\$ -	\$0,00
TOTAL INGRESOS	\$1.244.405,06	\$1.272.156,40	\$27.751,34

Nota 11.- Sueldos y Salarios.- la empresa registra costos por sueldos y salarios por un valor de \$116.097,58 sin registrar costos por beneficios sociales ni aportes al IESS. Se presenta de la siguiente manera:

RUBOS	COSTO	GASTO	TOTAL
Sueldos y salarios	\$116.097,58	\$61.244,12	\$177.341,70
Beneficios sociales	\$ -	\$10.588,90	\$10.588,90
Aportes a la seguridad social	\$ -	\$10.962,16	\$10.962,16
TOTAL COSTOS Y GASTOS	\$116.097,58	\$82.795,18	\$198.892,76

Nota 12.- LIQUIDACION DE IMPUESTOS.- la carga impositiva de INMOCAYAS para el año 2012 era del 23%; cabe mencionar que desde el ejercicio fiscal 2010 el anticipo del impuesto a la renta calculado se convierte en el mínimo valor a pagar por concepto de impuesto a la renta, según la reforma tributaria de finales del año 2009.

La empresa generó una utilidad gravable de \$21.280,44, causando un impuesto a la renta de \$4.894,50. El anticipo para el año 2012 (calculado al cierre del ejercicio fiscal 2011) fue de \$10.310,18, por lo que este último se



La liquidación del impuesto a la renta fue realizada de la siguiente manera:

La liquidación al 31 de diciembre de 2012 debía ser de la siguiente manera:



	2008	2009	2010	2011	2012
Utilidad Gravable	\$0,00	\$35.462,52	\$38.758,69	\$23.907,25	\$21.280,44
Impuesto a la renta		\$8.865,63	\$9.689,67	\$5.737,74	\$4.894,50
Anticipo Determinado	-	-	\$18.922,37	\$12.226,67	\$10.310,18
Anticipo Pagado	-	-	-	\$375,86	\$0,00
Impuesto a la renta Causado	\$0,00	\$8.865,63	\$18.922,37	\$11.850,81	\$10.310,18
Retenciones del ejercicio	\$22.293,20	\$25.325,52	\$11.850,82	\$12.157,36	\$15.533,33
Crédito tributario anterior	\$0,00	-\$22.293,20	-\$38.753,09	-\$31.681,54	-\$31.988,09
Saldo a Favor de la empresa	-\$22.293,20	-\$38.753,09	-\$31.681,54	-\$31.988,09	-\$37.211,24
Anticipo Impuesto a la Renta	-	\$18.922,37	\$12.226,67	\$10.310,18	\$9.798,49

Además, la empresa no registra al 31 de diciembre de 2012 los valores del: 15% de participación a los trabajadores y el impuesto a la renta, tal como determina la legislación que debería realizarse al cierre del ejercicio fiscal.

Nota 13.- INMOCAYAS no tiene la política de provisionar para sus cuentas morosas e incobrables. La ley de régimen tributario Interno y su reglamento indican que son deducibles de impuestos: *“Las provisiones para créditos incobrables originados en operaciones del giro ordinario del negocio, efectuadas en cada ejercicio impositivo a razón del 1% anual sobre los créditos comerciales concedidos en dicho ejercicio y que se encuentren pendientes de recaudación al cierre del mismo, sin que la provisión acumulada pueda exceder del 10% de la cartera total”*

Nota.- 14 RECLASIFICACIONES.- Algunas partidas del estado de situación financiera y del estado de resultados para el año terminado el 31 de diciembre de 2012, han sido reclasificadas para adecuarse a la presentación del año 2012.

Nota 15.- EVENTOS SUBSECUENTES.- Entre el 31 de Diciembre de 2012 y la presentación del presente informe no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la entidad pudieran tener efecto importante sobre los estados financieros y que ameriten su revelación.

