

INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA CIA. LTDA.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Socios de:
INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA CIA. LTDA.**

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA CIA. LTDA.**, al 31 de Diciembre del 2013, que comprenden, estado de situación financiera, estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, de flujo de efectivo, por el año terminado en esa fecha, un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera y según disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en la auditoría realizada. La auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor considera los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, 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 de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas 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 expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA CIA. LTDA.**, al 31 de Diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas internacionales de información financiera y disposiciones emitidas por Superintendencia de Compañías.

Informe de cumplimiento tributario.

5. De acuerdo con disposiciones legales, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias y sus anexos del año fiscal 2013, será presentado posteriormente de conformidad con los requerimientos emitidos por el Servicio de Rentas Internas.

Ing. Com. Saúl Vázquez León

Ing Com. Saúl Vázquez León
RNAE No. 496
Registro CPA No. 28.990

Cuenca, 30 de Marzo del 2014

INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA CIA. LTDA.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

ACTIVO	Notas	2013
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo y equivalentes al efectivo	2	165.466
Activos financieros		2.815
Servicios y otros pagos anticipados		250
Activos por impuestos corrientes		9.289
ACTIVO NO CORRIENTE		
Propiedades, planta y equipo (neto)	3	637.282
Otros activos no corrientes	4	<u>1.513.005</u>
Total Activo		<u>2.328.107</u>
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas y documentos por pagar no relacionados		852
Otras obligaciones corrientes		8.777
PASIVO NO CORRIENTE		
Cuentas por pagar diversas, relacionadas		<u>87.277</u>
Total Pasivos		96.906
PATRIMONIO NETO		
Capital	5	1.003
Aportes para futuras capitalizaciones		385.396
Reservas		61.019
Otros resultados integrales		1.572.184
Resultados acumulados		163.652
Resultado del ejercicio		<u>47.947</u>
Total patrimonio		2.231.201
Total pasivo y patrimonio		<u>2.328.107</u>


 Sra. Erika Schneewind
 Gerente


 C.P.A. Maria Morales
 Contadora

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA CIA. LTDA.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	Notas	2013
Ventas 12% IVA		2.580
Ventas 0% IVA		4.620
Intereses		8.317
Dividendos	6	<u>72.977</u>
Utilidad bruta		88.494
Gastos Administrativos	7	<u>(31.909)</u>
Utilidad del ejercicio antes de impuestos		56.585
Impuesto a la Renta (anticipo mínimo)	8	<u>(8.638)</u>
Ganancia neta del período		<u>47.947</u>
Otros resultados integrales		
Ganancias por revaluación de PPyE	9	855.781
Resultado Integral total del año		<u>903.728</u>


 Sra. Erika Schneewind
 Gerente


 C.P.A. María Morales
 Contadora

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA CIA. LTDA.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	Capital	Aportes Fut. Capi	Reserva legal	Otros resultados integrales	Resultados acumulados	Utilidad del ejercicio	Total
Saldo inicial 1 ene del 2013	1.003	385.396	61.019	716.403	(19.134)	222.906	1.367.593
Transferencia					222.906	(222.906)	0
Baja de cartera							0
Reparto de utilidades					(40.120)		(40.120)
Resultado del ejercicio				855.781		47.947	903.728
Saldo 31 diciembre del 2013	1.003	385.396	61.019	1.572.184	163.652	47.947	2.231.201


Sra. Erika Schneewind
Gerente


C.P.A. María Morales
Contadora

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA CIA. LTDA.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

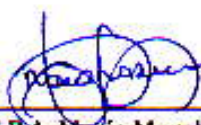
	Período terminado al 31 diciembre 2013
Flujos de efectivo provistos actividades de operación	67.063
Cobros procedentes de las ventas de bienes	4.399
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(9.993)
Dividendos recibidos	72.977
Intereses recibidos	8.318
Impuesto a las ganancias	(8.638)
Flujos de efectivo utilizados en actividad de inversión	0
Flujos de efectivo utilizados en actividades de financiación.	(40.120)
Dividendos pagados	(40.120)
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	26.943
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio de período	138.524
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	165.467

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA CIA. LTDA.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACION DEL RESULTADO CON PARTIDAS QUE NO CONSTITUYEN FLUJO DE EFECTIVO.**

	Período terminado al 31 de Diciembre 2013
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	56.585
Ajuste por partidas distintas al efectivo:	2.167
Ajustes por gastos de depreciación y amortización	10.805
Ajustes por gasto de impuesto a la renta	(8.638)
Cambios en activos y pasivos:	8.311
Incremento en cuentas por cobrar clientes	(3.617)
Incremento en otras cuentas por cobrar	(4.515)
Disminución en otros activos	16.816
Incremento en cuentas por pagar comerciales	620
Incremento en otras cuentas por pagar	4.007
Disminución en otros pasivos	(5.000)
Flujos de efectivo provisto en actividades de operación	<u>67.063</u>


 Sra. Erika Schneewind
 Gerente


 C.P.A. María Morales
 Contadora

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros