



**C.P.A. JULIO CAMOVERDE M.**  
AÚDITOR & CONSULTOR

*INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A..*

*ESTADOS FINANCIEROS*

*AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2013*

*Y*

*DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE*

## DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas

He auditado el Estado de Situación Financiera adjunto de la Compañía **INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.** al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes Estados de Resultados Integral, Patrimonio de los Accionistas, y de Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, y, fueron preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs y Normas Internacionales de Contabilidad NIC's. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, siendo mi responsabilidad expresar la opinión sobre los mismos en esta Auditoría.

La auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría NIA's adoptadas 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. Una auditoría incluye el examen a base de pruebas de la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad, de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs utilizadas, y de las estimaciones importantes hechas por la Administración. Considero que esta auditoría provee una base razonable para la opinión.

Por lo manifestado es mi opinión, que los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de la compañía **INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.** al 31 de diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones, de Patrimonio y el Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs.

El suscrito realizo la auditoría del año 2012.

La Compañía durante el año 2013 ha dado cumplimiento a las obligaciones tributarias como agente de percepción y retención, de conformidad con las disposiciones tributarias vigentes. Por separado se presenta el Dictamen Tributario en cumplimiento a expresas disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Cuenca marzo 5 del 2014

Atentamente:

C.P.A. Julio Campoverde Muñoz  
Auditor Externo SC.RNAE Nro. 511  
Lic. Cont. 24679

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.  
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2013  
(Valores Expresados en dolares de E.E.U.U. De N.A.)

|                               | Notas | 2013                 | 2012                 |                                  | Notas | 2013                 | 2012                 |
|-------------------------------|-------|----------------------|----------------------|----------------------------------|-------|----------------------|----------------------|
| <b>ACTIVO</b>                 |       |                      |                      | <b>PASIVO</b>                    |       |                      |                      |
| <b>CORRIENTE</b>              |       |                      |                      | <b>CORRIENTE</b>                 |       |                      |                      |
| Caja                          | 3     | 343.906,46           | 185.432,58           | Cuentas por Pagar                | 7     | 1.517.766,45         | 2.630.511,55         |
| Bancos                        | 3     | 126.697,45           | 576.268,95           |                                  |       |                      |                      |
| Cuentas por Cobrar            | 4     | 1.610.377,30         | 1.326.006,25         |                                  |       |                      |                      |
| Impuestos Anticipados         | 5     | 1.593.237,42         | 1.085.929,21         | <b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>    |       | <b>1.517.766,45</b>  | <b>2.630.511,55</b>  |
| <b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b> |       | <b>3.674.218,63</b>  | <b>3.173.636,99</b>  | <b>NO CORRIENTE</b>              |       |                      |                      |
|                               |       |                      |                      | Documentos Largo Plazo           | 8     | 11.978.584,15        | 9.639.277,13         |
|                               |       |                      |                      | Prestamos Bancarios              | 8     | 5.642.217,24         | 5.710.279,74         |
|                               |       |                      |                      | Provisiones Varias               | 8     | 78.325,00            | 78.325,00            |
| <b>FIJO</b>                   |       |                      |                      | <b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b> |       | <b>17.699.126,39</b> | <b>15.427.881,87</b> |
| Costo                         | 6a    | 24.048.957,68        | 21.266.225,49        | <b>TOTAL PASIVO</b>              |       | <b>19.216.892,84</b> | <b>18.058.393,42</b> |
| (-) Depreciacion Acumulada    | 6b    | -5.235.687,53        | -3.726.818,72        |                                  |       |                      |                      |
| <b>TOTAL ACTIVO FIJO NETO</b> |       | <b>18.813.270,15</b> | <b>17.539.406,77</b> | <b>PATRIMONIO</b>                |       |                      |                      |
| <b>OTROS ACTIVOS</b>          |       |                      |                      | Capital Social                   | 9     | 15.000,00            | 15.000,00            |
| Inversiones Largo Plazo       |       | 100,00               |                      | Reserva Legal                    | 10    | 200,00               | 200,00               |
|                               |       |                      |                      | Reserva Estatutaria              |       | 100.452,79           | 100.452,79           |
|                               |       |                      |                      | Resultados Adopcion NIIFs        |       | 956.778,36           | 956.778,36           |
|                               |       |                      |                      | Reserva Voluntaria               |       | 27.003,73            | 27.003,73            |
|                               |       |                      |                      | Aportes Futura Capitalizacion    |       | 400,00               | 400,00               |
|                               |       |                      |                      | Capital Adicional                |       | 92.400,31            | 92.400,31            |
|                               |       |                      |                      | Resultado Ejercicios Anteriores  |       | 1.462.415,15         | 1.222.329,70         |
|                               |       |                      |                      | Resultado del Ejercicio          |       | 616.045,60           | 240.085,45           |
| <b>TOTAL DEL ACTIVO</b>       |       | <b>22.487.588,78</b> | <b>20.713.043,76</b> | <b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>      |       | <b>3.270.695,94</b>  | <b>2.654.650,34</b>  |
|                               |       |                      |                      | <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b> |       | <b>22.487.588,78</b> | <b>20.713.043,76</b> |

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.  
 ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL  
 POR EL PERIODO ENERO 1 - DICIEMBRE 31 DEL 2013  
 (Valores Expresados en dolares de E.E.U.U. De N.A.)

|     |                             | NOTAS        |    |
|-----|-----------------------------|--------------|----|
|     | VENTAS                      | 8.763.189,37 | 12 |
| (-) | GASTOS OPERACIONALES        | 6.633.044,42 | 13 |
|     | UTILIDAD OPERACIONAL        | 2.130.144,95 |    |
|     | OTROS INGRESOS Y EGRESOS    | 1.123.359,64 | 14 |
| (+) | Otros Ingresos              | 7.837,53     |    |
| (-) | Gastos Financieros          | 1.123.655,15 |    |
| (-) | Egresos Varios              | 7.542,02     |    |
|     | UTILIDAD LIQUIDA            | 1.006.785,31 |    |
| (-) | PROVISIONES                 | 390.739,71   | 15 |
|     | 15% Participacion Empleados | 151.017,80   |    |
|     | Impuesto Renta              | 239.721,91   |    |
|     | UTILIDAD NETA               | 616.045,60   |    |

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.  
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2013  
 (Valores expresados en dólares de E.E.U.U. De N.A.)

|                                 | CAPITAL SOCIAL | RVA LEGAL | RVA ESTATUTARIA | RVA VOLUNTARIA | RVA VOLUNTARIA | APORT FUT. CAPIT. | RESULTADO ADOPCION NIIFs | CAPITAL ADICIONAL | RESULT. EJERC. ANT. | RESULT. EJERCICIO | TOTAL        |
|---------------------------------|----------------|-----------|-----------------|----------------|----------------|-------------------|--------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|--------------|
| PATRIMONIO A DICIEMBRE 31/12    | 15.000,00      | 200,00    | 100.452,79      | 27.003,73      | 400,00         | 92.400,31         | 1.222.329,70             | 240.085,45        | 240.085,45          | 240.085,45        | 2.654.850,34 |
| Transferencia Utilidad año 2012 |                |           |                 |                |                |                   | 240.085,45               |                   |                     | -240.085,45       | 0,00         |
| Resultados Ejercicio 2013       |                |           |                 |                |                |                   |                          |                   |                     | 616.045,60        | 616.045,60   |
| PATRIMONIO A DICIEMBRE 31/13    | 15.000,00      | 200,00    | 100.452,79      | 27.003,73      | 400,00         | 92.400,31         | 1.462.415,15             | 616.045,60        | 616.045,60          | 616.045,60        | 3.270.695,94 |

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

**INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

**A.- ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

**( + ) COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

|   |              |
|---|--------------|
| 1.- Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios                          | 8.589.615,02 |
| 2.- Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias | 7.837,53     |
| 3.- Otros Cobros por actividades de operación   |              |
| 3.1.- Dividendos Recibidos  |              |
| 3.2.- Intereses Recibidos   |              |
| 3.3.- Otras Entradas de Efectivo  | 565.784,78   |

**( - ) PAGOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

|  |               |
|--|---------------|
| 1.- Pagos a Proveedores  | -8.102.114,19 |
| 2.- Pagos a y por cuenta de los empleados  | -151.017,80   |
| 3.- Pagos por Primas y Prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas |               |
| 4.- Otros pagos por actividades de operación   |               |
| 4.1.- Dividendos Pagados   |               |
| 4.2.- Intereses Pagados  | -1.123.655,15 |
| 4.3.- Intereses Recibidos  |               |
| 4.4.- Impuestos a las Ganancias Pagados  | -239.721,91   |
| 4.5.- Otras Salidas de Efectivo  | -835.107,94   |

**B.- ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

|  |               |
|--|---------------|
| ( + ) Efectivo procedentes de la venta de acciones en subsidiarias u otros negocios                    |               |
| ( - ) Efectivo utilizado para adquirir acciones en subsidiarias u otros negocios para tener el control |               |
| ( - ) Efectivo utilizado en la compra de participaciones no controladoras                              |               |
| ( + ) Otros cobros por la venta de acciones o instrumentos de deuda de otras entidades                 |               |
| ( - ) Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entidades                    |               |
| ( + ) Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos                               |               |
| ( - ) Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos                                  |               |
| ( + ) Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo                                |               |
| ( - ) Adquisiciones de propiedades, planta y equipo  | -2.782.832,19 |
| ( + ) Importes procedentes de ventas de activos intangibles  |               |
| ( - ) Compra de activos intangibles  |               |
| ( + ) Importes procedentes de otros activos a largo plazo  |               |
| ( - ) Compra de otros activos a largo plazo  |               |
| ( + ) Importes procedentes de subvenciones del gobierno  |               |
| ( - ) Anticipos de efectivo efectuados a terceros  |               |
| ( + ) Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros                  |               |
| ( - ) Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera           |               |
| ( + ) Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera        |               |
| ( + ) Dividendos recibidos   |               |
| ( + ) Intereses recibidos  |               |
| ( + - ) Otras entradas (salidas) de efectivo   | 1.508.868,81  |

**C.- ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

|  |              |
|--|--------------|
| ( + ) Aporte en efectivo por aumento de Capital                |              |
| ( + ) Financiamiento por emisión de títulos valores            |              |
| ( - ) Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad |              |
| ( + ) Financiamiento por préstamos a largo plazo               | 2.339.307,02 |
| ( - ) Pagos por préstamos                                      | -68.062,50   |
| ( - ) Pagos de pasivos por arrendamientos financieros          |              |
| ( + ) Importes procedentes de subvenciones del gobierno        |              |
| ( + ) Dividendos recibidos                                     |              |
| ( + ) Intereses recibidos                                      |              |
| ( + - ) Otras entradas (salidas) de efectivo                   |              |

**VARIACION DEL EFECTIVO EN EL AÑO** -291.097,62

**( + ) SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES** 761.701,53

**SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES** 470.603,91

**INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
*(Valores Expresados en dolares de E.E.U.U. De N.A.)*

**CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN**

|   |                      |
|---|----------------------|
| GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA                    | 1.006.785,31         |
| AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:   |                      |
| (+ -) Ajustes por gastos de depreciación y amortización                                 |                      |
| (+ -) Ajustes por gastos por deterioro reconocidas en los resultados del periodo        |                      |
| (+ -) Perdida (ganancia) de moneda extranjera no realizada                              |                      |
| ( - ) Perdida en cambio de moneda extranjera  |                      |
| (+ -) Ajustes por gastos en provisiones   |                      |
| (+ -) Ajuste por participaciones no controladas   |                      |
| (+ -) Ajustes por pagos basados en acciones   |                      |
| (+ -) Ajustes por ganancias (perdidas) en valor razonable                               |                      |
| (+ -) Ajustes por gastos por impuesto a la renta  | -239.721,91          |
| (+ -) Ajustes por gastos por participacion trabajadores                                 | -151.017,80          |
| (+ -) Otros ajustes por partidas distintas al efectivo                                  |                      |
| CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS  |                      |
| (+ -) (Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes                           | -173.573,45          |
| (+ -) (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar                              | 155.528,51           |
| (+ -) (Incremento) disminución en anticipos de proveedores                              | -266.326,11          |
| (+ -) (Incremento) disminución en inventarios   |                      |
| (+ -) (Incremento) disminución en otros activos   | -507.308,21          |
| (+ -) (Incremento) disminución en cuentas por pagar comerciales                         | -1.469.069,77        |
| (+ -) (Incremento) disminución en otras cuentas por pagar                               | 204.604,54           |
| (+ -) (Incremento) disminución en beneficios empleados                                  | 151.720,13           |
| (+ -) (Incremento) disminución en anticipos de clientes                                 |                      |
| (+ -) (Incremento) disminución en otros pasivos   |                      |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b> | <b>-1.288.378,76</b> |

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
DEL 2013

1.- CONSTITUCION Y OBJETO

Esta Compañía se constituye mediante escritura pública suscrita el 21 de agosto de 1989 en la Notaría Quinta del Cantón Cuenca.

Tiene como objeto social la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles, así como la realización de todo acto o contrato que haga relación con el objeto social y permitido por las leyes del país. Podrá la compañía participar como socio y/o accionista de una o más compañías y empresas por constituirse o legalmente constituidas en el país sean estas nacionales o extranjeras.

2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- a) Los registros contables se llevan en dólares de E.E.U.U. de N.A. y con sujeción a las Normas Ecuatorianas en vigencia, Ley de Compañías, Ley de Régimen Tributaria Interno y sus Reglamentos, Código de Trabajo, Estatutos de la Empresa, y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador (NIIFs).
- b) Los estados financieros básicos se preparan en base a precios históricos que estuvieron en vigencia en las fechas en que ocurrieron las transacciones, los mismos que deben de ser presentados anualmente con la información comprendida entre el primero de enero al treinta y uno de diciembre de cada año.
- c) Las depreciaciones de los activos fijos se cargan a resultados y se calculan bajo el método de línea recta y se ha considerado la vida útil de los mismos los autorizadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, los activos fijos están registrados al costo de adquisición.
- d) Al 31 de diciembre del 2013 los diferentes rubros del balance general muestran los siguientes saldos según los registros contables:

A.- ACTIVOS

3.- DISPONIBLE EN CAJA Y BANCOS

El Valor de caja representa el monto pendiente de depositar a diciembre 31 del año 2013, los mismos que han sido depositados en los primeros días del mes de enero del año 2014.

En cuanto a los bancos se han realizado las conciliaciones bancarias respectivas y sus valores están a disposición de la Empresa sin que pese gravamen alguno sobre los mismos, y, los saldos que reflejan los balances son los valores contables.

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| CAJA                          |                   |
| Caja                          | 343.906,46        |
| BANCOS                        |                   |
| Pichincha                     | 114.984,46        |
| Guayaquil                     |                   |
| Internacional                 | 995,31            |
| Northern Trust Bank           | 5.182,39          |
| Northern Trust Bank (Ahorros) | 5.535,29          |
|                               | <u>126.697,45</u> |
| TOTAL CAJA BANCOS             | <u>470.603,91</u> |

#### 4.- CUENTAS POR COBRAR

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| Cientes                       | 1.031.336,33        |
| Prestamos al Personal         | 55.100,49           |
| Prestamos a Accionistas       | 14.600,00           |
| Anticipos a Proveedores       | 554.817,92          |
| Otras Cuentas por Cobrar      | 198.631,84          |
| Provision Cuentas Incobrables | -244.109,28         |
|                               | <u>1.610.377,30</u> |

Las cuentas por cobrar se hallan clasificadas en función a su naturaleza y origen, así tenemos que la cuenta clientes se origina por los saldos pendientes de cobro por la facturación realizada en el año 2013.

##### 4 A.- Clientes

El movimiento de la Cartera en el año 2013 es el siguiente:

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Saldo Inicial           | 857.762,88          |
| Facturación del Año     | 8.763.189,37        |
| Cartera por Recuperar   | <u>9.620.952,25</u> |
| Recaudación del año     | <u>8.589.615,92</u> |
| Saldo Diciembre 31/2013 | <u>1.031.336,33</u> |

La Empresa mantiene una provisión para incobrables, la misma que le cubre a la cartera de cualquier riesgo de Incobrabilidad.

4B.- Prestamos al Personal: valores pendientes de cobro al personal de la Empresa por conceptos de préstamos y anticipos los mismos que son descontados en los roles de pago, cabe acotar que al 31 de diciembre del año 2013 los deudores por este concepto se encuentran laborando en la Empresa.

4 C.- Prestamos a Accionistas: los valores pendientes por recuperar por prestamos otorgados a los Accionistas de la Empresa son: Ing. Patricio Ortiz US \$ 8.760,00, Sr. Ángel Ortiz US \$ 2.774, Sra. Rosa Ortiz US \$ 2.774,00, Insomet Cia. Ltda. US \$ 146,00, Lamitex S.A. US \$ 146,00.

4 D.- Anticipos a Proveedores: valores entregados a proveedores de la Empresa para futuras compras.

4 E.- Otras Cuentas por Cobrar: cuenta pendiente de cobro a la Empresa Ali austro US \$ 198.631,84.

#### 5.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

Corresponde a las Retenciones en la Fuente realizadas por los Clientes monto que al 31 de diciembre del año 2013 suman US \$ 1.402.013,78, y, el Crédito Tributario del Impuesto al Valor Agregado a diciembre 31 del 2013 por U S \$ 191.223,64.

#### 6.- ACTIVOS FIJOS

|                            | SALDOS<br>DCBRE 31/12 | SALDOS<br>DCBRE 31/13 | INCREMENTO<br>Y/O DISMINUC |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|
| a.- Al Costo               |                       |                       |                            |
| Terrenos                   | 3.571.946,63          | 5.061.572,68          | 1.489.626,05               |
| Construcciones en Proceso  | 625.845,63            | 1.694.068,97          | 1.068.223,34               |
| Edificios                  | 15.460.618,76         | 15.460.618,76         | 0,00                       |
| Maquinaria y Equipo        | 1.209.873,83          | 1.317.523,83          | 107.650,00                 |
| Equipo de Oficina          | 81.700,55             | 145.646,12            | 63.945,57                  |
| Vehiculos                  | 71.053,57             | 71.053,57             | 0,00                       |
| Muebles y Enseres          | 245.186,52            | 298.473,75            | 53.287,23                  |
|                            | <u>21.266.225,49</u>  | <u>24.048.957,68</u>  | <u>2.782.732,19</u>        |
| b.- Depreciacion Acumulada |                       |                       |                            |
| Edificios                  | 3.247.692,95          | 4.566.747,87          | 1.319.054,92               |
| Maquinaria y Equipo        | 341.760,88            | 469.358,53            | 127.597,65                 |
| Equipo de Oficina          | 58.809,10             | 83.144,84             | 24.335,74                  |
| Vehiculos                  | 24.982,89             | 35.034,69             | 10.051,80                  |
| Muebles y Enseres          | 53.572,90             | 81.401,60             | 27.828,70                  |
|                            | <u>3.726.818,72</u>   | <u>5.235.687,53</u>   | <u>1.508.868,81</u>        |
|                            | <u>17.539.406,77</u>  | <u>18.813.270,15</u>  |                            |

- Los porcentajes de depreciación aplicados por la Empresa son los autorizados en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

#### B.- PASIVOS

##### 7.- CUENTAS POR PAGAR

Esta constituido así:

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| Proveedores                   | 775.397,53          |
| less por Pagar                | 26.001,41           |
| Sueldos por Pagar             | 52.896,85           |
| Provision Beneficios Sociales | 227.459,60          |
| Impuestos por Pagar           | 382.588,56          |
| Prestamos Bancarios           | 53.422,50           |
|                               | <u>1.517.766,45</u> |

7 A.- Proveedores, valores que adeuda la empresa por compromisos adquiridos en la compra de mercaderías.

7 B.- IESS Por Pagar.- provisión de las planillas pendientes de pago por el mes de diciembre del año 2013.

7C.- Sueldos por Pagar.- Provisión sueldos del personal pendiente de pago por el mes de diciembre del año 2013.

7D.- Provisión de Beneficios Sociales.- provisiones para el pago de los beneficios sociales al personal, se descompone de la siguiente manera:

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Decimo Tercer Sueldo        | 10.480,10         |
| Decimo Cuarto Sueldo        | 16.313,91         |
| vacaciones                  | 49.647,79         |
| 15% Participacion Empleados | 151.017,80        |
|                             | <u>227.459,60</u> |

7E.- Los Impuestos por Pagar se desglosan de la siguiente manera:

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Impto.Rta.Empresa     | 239.721,91        |
| Iva Cobrado en Ventas | 92.774,07         |
| Impto.Rta.Rtdo.Fte.   | 28.186,13         |
| Iva.Rtdo.Fte.         | 21.906,45         |
|                       | <u>382.588,56</u> |

- Los rubros Impuesto al Valor Agregado Retenido en la Fuente, Impuesto a la Renta Retenido en la Fuente, sus valores son liquidados en enero del 2014.
- Impuesto Renta por Pagar: provisión realizada para el pago del impuesto a la renta Empresa, por el ejercicio fiscal del año 2013.
- Préstamos Bancarios, saldo contable correspondiente a un sobregiro bancario con el Banco de Guayaquil.

#### 8.- PASIVO A LARGO PLAZO

El Pasivo a Largo Plazo esta compuesto por un préstamo de la Empresa Gerardo Ortiz E Hijos Cia. Ltda. Por el valor de US \$ 11.978.584.15, por provisiones para jubilación patronal y desahucio US \$ 78.325.00, y, por Préstamos bancarios, según el siguiente detalle:

| BANCO               | FECHA<br>CONCESION | TASA<br>INTERES | VECMTO      | LARGO<br>PLAZO      |
|---------------------|--------------------|-----------------|-------------|---------------------|
| Banco Guayaquil     | 12/03/2012         | 7,35%           | Mar.20/2017 | 2.800.000,00        |
| Northern Trust Bank |                    |                 | Feb.15/2015 | 2.842.217,24        |
|                     |                    |                 |             | <u>5.642.217,24</u> |

#### C.- PATRIMONIO

##### 9.- CAPITAL SOCIAL

El Capital Suscrito y Pagado a diciembre 31 del 2013 está constituido por 15.000 participaciones de U.S.\$ 1.00 cada una, equivalente a US \$ 15.000,00.

El Capital Social de la Empresa mantiene la siguiente composición:

| SOCIOS                     | CAPITAL   | NRO.<br>PARTICIPAC | %    |
|----------------------------|-----------|--------------------|------|
| Jose Patricio Ortiz Comejo | 9.000,00  | 9.000,00           | 60%  |
| Angel Gerardo Ortiz Comejo | 2.850,00  | 2.850,00           | 19%  |
| Carmen Rosa Ortiz Comejo   | 2.850,00  | 2.850,00           | 19%  |
| Insomet Cia. Ltda.         | 150,00    | 150,00             | 1%   |
| Lamitex S.A.               | 150,00    | 150,00             | 1%   |
|                            | 15.000,00 | 15.000,00          | 100% |

#### 10.- RESERVA LEGAL

De conformidad con lo que dispone la Ley de Compañías, obligatoriamente se deberá segregar anualmente de las utilidades líquidas obtenidas el 10% para Reserva Legal, hasta que represente el 50% del capital suscrito y pagado de la Compañía. Esta reserva se podrá utilizar únicamente para capitalización y no estará a disposición de los Accionistas.

#### 11.- RESERVA DE CAPITAL

Este rubro es consecuencia de la transferencia de las reservas por revalorización y del ajuste por conversión monetaria efectuada en años anteriores.

El movimiento de este rubro se lo puede apreciar en la Demostración del Patrimonio de los Accionistas que integra el presente informe.

#### D.- PÉRDIDAS Y GANANCIAS

#### 12.- INGRESOS

La Empresa durante el año 2013 ha realizado ventas gravadas, así como ventas con tarifa 0% según el siguiente detalle

| <u>VENTAS</u>    | <u>VALOR</u>        |
|------------------|---------------------|
| Ventas Gravadas  | 7.993.599,90        |
| Ventas Tarifa 0% | 769.589,47          |
|                  | <u>8.763.189,37</u> |

#### 13.- GASTOS OPERACIONALES

Los Gastos Operacionales en los que ha incurrido la Empresa en el ejercicio económico 2013, de acuerdo a su importancia son los siguientes:

| <u>RUBROS</u>                 | <u>VALOR</u>        |
|-------------------------------|---------------------|
| Mantenimiento                 | 1.476.472,85        |
| Servicios Basicos             | 1.190.050,92        |
| Depreciaciones                | 1.508.868,81        |
| Sueldos y Beneficios Sociales | 1.195.624,91        |
| Impuestos Cuotas y Contribuc  | 190.093,25          |
| Polizas de Seguros            | 62.390,99           |
| Gastos de Atencion            | 29.791,87           |
| Varios                        | 979.750,82          |
|                               | <u>6.633.044,42</u> |

#### 14.- OTROS INGRESOS Y EGRESOS

La Empresa a incurrido en gastos financieros por los prestamos bancarios y de terceros, por un valor de US \$ 1.123.655.15, egresos varios no operacionales US \$ 7.542.02, y, en otros ingresos varios US \$ 7.837.53.

#### 15.- CALCULO PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO RENTA

El cálculo del 15% Participación de trabajadores, así como el cálculo de la base imponible del impuesto a la renta se procede a demostrar a continuación:

|                                 |   |                     |
|---------------------------------|---|---------------------|
| Utilidad Contable               | A | 1.006.785,31        |
| (-) 15% Participación Empleados | B | 151.017,80          |
| (+) Gastos No Deducibles        |   | 233.877,54          |
| (-) Deducion Trabajd.Discapac   |   | 15.481,36           |
| Utilidad Gravable               |   | <u>1.074.163,69</u> |
| Impuesto Causado                | C | 239.721,91          |
| Utilidad del Ejercicio (A-B-C)  |   | <u>616.045,60</u>   |

#### 16.- OTROS EVENTOS

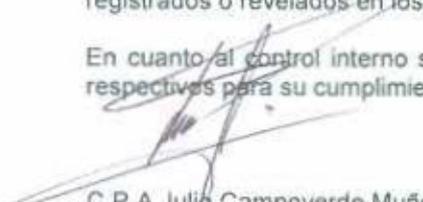
La Superintendencia de Compañías con Resolución OO.Q.ICi.013 expide las normas para la valoración y registro contable de la propiedad, planta y equipo a valor de mercado a la que podrá someterse las empresas sujetas al control de la Superintendencia, para lo cual la Junta General de Accionistas o Socios deberán designar el perito o peritos que deban realizar los avalúos, dichos peritos deberán ser calificados con sujeción al Reglamento de Calificación según Resolución Nro. 00.Q.IC.012 emitido por dicho Organismo de Control.

#### 17.- NEGOCIO EN MARCHA

Durante la Realización de esta auditoria no se ha dado ninguna circunstancia que afecte a la normal operabilidad de esta Empresa, debiendo manifestar que es mi opinión y por la demostración precedente se la debe catalogar a esta Empresa como Negocio en Marcha.

También cabe acotar que no existen activos y pasivos contingentes que merezcan ser registrados o revelados en los estados financieros al 31 de diciembre del año 2013.

En cuanto al control interno se ha realizado un dictamen y deberá hacerse los seguimientos respectivos para su cumplimiento.



C.P.A. Julio Campoverde Muñoz  
Auditor Reg. SC-RNAE Nro. 511  
Lic. Cont. 24679