



# C.P.A. JULIO CAMPOVERDE M.

AUDITOR & CONSULTOR

## DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas

### OPINION

He auditado el Estado de Situación Financiera adjunto de la Compañía **INMOBILIARIA PEDRA HUASI S.A.** al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes Estados de Resultados Integral, El Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas, y el Estado de Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las Notas a los Estados Financieros.

Es mi opinión, excepto por los efectos de la cuestión descrita en la sección Fundamento de la opinión con salvedades de mi informe, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de compañía **INMOBILIARIA PEDRA HUASI S.A.** al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### FUNDAMENTO DE LA OPINION CON SALVEDADEDES

La empresa a diciembre del 2016 no realizo pruebas de deterioro de sus cuentas por cobrar con el objetivo de establecer su valor razonable (Nota 7)

La empresa no posee un Estudio Actuarial por el año 2016 por lo tanto no se ha realizado un registro adecuado por obligaciones laborales de Jubilación Patronal y Desahucio. (Nota 11)

La empresa mantiene valores por pagar por 9,792,476 a relacionada de los cuales no generan intereses, no se tiene establecido un plazo de pago (Nota 11)

Se ha llevado a cabo la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de mi informe. Soy independiente de la Empresa de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión con salvedades.

### CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORIA

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en mi auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de mi opinión



# C.P.A. JULIO CAMPOVERDE M.

AUDITOR & CONSULTOR

sobre éstos, y no expreso una opinión por separado sobre esas cuestiones. Además de la cuestión descrita en la sección Fundamento de la opinión con salvedades.

## RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACION EN RELACION A LOS ESTADOS FINANCIEROS.

La Administración es responsable de la presentación y preparación de los Estados Financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs, 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.

La Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como un Negocio en Marcha, revelando, según corresponda las cuestiones relacionadas para catalogarla como tal, y utilizando el principio contable de Negocio en Marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración de la Compañía, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera.

## RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR CON RESPECTO A LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Mi objetivo es obtener seguridad razonable de que los Estados Financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión.

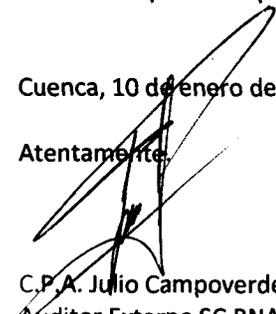
Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Normas Internacionales de Auditoría (NIAs) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si individualmente o de forma agregada puede preverse fielmente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Estados Financieros.

## INFORME SOBRE REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

La Compañía durante el año 2016 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, 10 de enero del 2018

Atentamente,

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

# ESTADOS FINANCIEROS



**C.P.A. JULIO CAMPOVERDE M.**  
AUDITOR & CONSULTOR

**INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.**

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE EL EXAMEN DE  
LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AUDITADOS POR EL  
EJERCICIO ECONOMICO 2016

INDICE DE CONTENIDO

PAGINA

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

1-2

Estado de Situación Financiera

3

Estado de Resultados

4

Estado de Cambios en el Patrimonio

5

Estado de Flujos de Efectivo

6-7

Informe Prevención de Lavado de Activos

8-10

Notas a los Estados Financieros

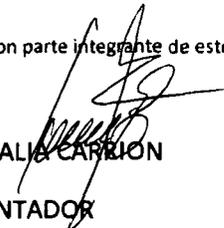
11 en adelante

**INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2016**  
**(Valores Expresados en dolares de E.E.U.U. De N.A.)**

	Notas	2015	2016		Notas	2015	2016
<b>ACTIVO</b>				<b>PASIVO</b>			
<b>CORRIENTE</b>				<b>CORRIENTE</b>			
Caja	6	141,410.12	30,960.40	Cuentas por Pagar	10	3,306,902.38	4,560,331.88
Bancos	6	128,638.91	269,395.92	Impuestos por Pagar	10E	514,368.48	535,823.16
Inversiones Temporales	6	0.00	0.00	Sueldos y Beneficios Sociales por Pagar	10D	359,361.14	388,585.36
Cuentas por Cobrar	7	5,614,767.78	3,532,101.30	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>4,180,632.00</b>	<b>5,484,740.40</b>
Impuestos Anticipados	8	2,137,221.57	1,990,601.39	<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>	11	<b>19,704,905.85</b>	<b>16,580,455.84</b>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>8,022,038.38</b>	<b>5,823,059.01</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>23,885,537.85</b>	<b>22,065,196.24</b>
<b>FIJO</b>				<b>PATRIMONIO</b>			
Costo	9	29,553,479.57	31,990,635.08	Capital Social	12	15,000.00	15,000.00
(-) Depreciación Acumulada		-8,612,265.65	-9,810,551.74	Reserva Legal		200.00	200.00
<b>TOTAL ACTIVO FIJO NETO</b>		<b>20,941,213.92</b>	<b>22,180,083.34</b>	Reserva Facultativa		100,452.79	100,452.79
<b>LARGO PLAZO</b>				Reserva Voluntaria		27,003.73	27,003.73
Inversiones		100.00	100.00	Capital Adicional		92,400.31	92,400.31
<b>TOTAL LARGO PLAZO</b>		<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	Resultado Adopción NIIFs		956,778.36	956,778.36
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>28,963,352.30</b>	<b>28,003,242.35</b>	Aportes Futuras Capitalizaciones		400.00	400.00
				Resultado Ejercicios Anteriores		2,953,639.26	3,885,579.26
				Resultados del Periodo		931,940.00	860,231.66
				<b>SUMA PATRIMONIO</b>		<b>5,077,814.45</b>	<b>5,938,046.11</b>
				<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>28,963,352.30</b>	<b>28,003,242.35</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

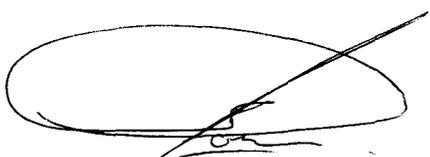
  
**JUAN FERNANDO CORDERO**  
 GERENTE

  
**EULALIA CARRION**  
 CONTADOR

**INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
**POR EL PERIODO ENERO 1 - DICIEMBRE 31 DEL 2016**  
**(Valores Expresados en dolares de E.E.U.U. De N.A.)**

		Notas
VENTAS	11,067,508.11	13
UTILIDAD BRUTA	11,067,508.11	
( - ) GASTOS OPERACIONALES	8,475,029.55	14
UTILIDAD OPERACIONAL	2,592,478.56	
OTROS INGRESOS Y EGRESOS		15
( + ) Otros Ingresos	48,649.04	
( - ) Gastos Financieros	1,168,096.09	
UTILIDAD LIQUIDA	1,473,031.51	
PROVISIONES		16
15% Participacion Trabajadores	220,954.73	
Impuesto Renta	391,845.13	
UTILIDAD NETA	860,231.66	

*Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros*

  
**JUAN FERNANDO CORDERO**  
 GERENTE

  
**EULALIA CARRION**  
 CONTADOR

**INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.**  
**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2016**  
 (Valores Expresados en dolares de E.E.U.U. De N.A.)

	CAPITAL SOCIAL	RVA LEGAL	RVA ESTATUTARIA	RVA VOLUNTARIA	CAPITAL ADICIONAL	RESULTADO ADOPCION NIIFS	APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADOS PERIODO	TOTAL
PATRIMONIO A DICIEMBRE 31/15	15,000.00	200.00	100,452.79	27,003.73	92,400.31	956,778.36	400.00	2,953,639.26	931,940.00	5,077,814.45
Distribución Resultados 2015								931,940.00	931,940.00	-
Resultados Ejercicio 2016									860,231.66	860,231.66
PATRIMONIO A DICIEMBRE 31/16	15,000.00	200.00	100,452.79	27,003.73	92,400.31	956,778.36	400.00	3,885,579.26	860,231.66	5,938,046.11

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

  
 JUAN FERNANDO CORDERO  
 GERENTE

  
 EULALIA CARRION  
 CONTADOR

**INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
**(Valores Expresados en dolares de E.E.U.U. De N.A.)**

**A.- ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

<b>( + ) COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
1.- Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicio:	13,548,761.45
2.- Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinaria	-
3.- Otros Cobros por actividades de operación	
3.1.- Dividendos Recibidos	
3.2.- Intereses Recibidos	17,031.86
3.3.- Otras Entradas de Efectivo	92,749.19
<b>( - ) PAGOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
1.- Pagos a Proveedores por suministros de bienes y servicio:	- 5,124,846.36
2.- Pagos a y por cuenta de los empleados:	- 1,327,079.75
3.- Pagos por Primas y Prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscrita	- 83,208.66
4.- Otros pagos por actividades de operación	
4.1.- Dividendos Pagados	
4.2.- Dividendos Recibidos	
4.3.- Intereses Pagados	- 1,161,104.48
4.4.- Intereses Recibidos	
4.5.- Impuestos a las Ganancias Pagados	- 370,390.45
4.6.- Otras Salidas de Efectivo	- 3,545,232.87

**B.- ACTIVIDADES DE INVERSION**

( + ) Efectivo procedentes de la venta de acciones en subsidiarias u otros negocio:	
( - ) Efectivo utilizado para adquirir acciones en subsidiarias u otros negocios para tener el control:	
( - ) Efectivo utilizado en la compra de participaciones no controladora:	
( + ) Otros cobros por la venta de acciones o instrumentos de deuda de otras entidad:	
( - ) Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entidad:	
( + ) Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjunto:	
( - ) Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjunto:	
( + ) Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo:	
( - ) Adquisiciones de propiedades, planta y equipo:	- 2,437,155.51
( + ) Importes procedentes de ventas de activos intangible:	
( - ) 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 prestamos concedidos a terceros:	
( - ) Pagos derivados de contratos de futuro, a termino, de opciones y de permuta financiera:	
( + ) Cobros procedentes de contratos de futuro, a termino, de opciones y de permuta financiera:	
( + ) Dividendos recibidos:	
( + ) Intereses recibidos:	
( + - ) Otras entradas (salidas) de efectivo:	-

**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:	420,782.86
( - ) Pagos por préstamos:	
( - ) Pagos de pasivos por arrendamientos financiero:	
( + ) Importes procedentes de subvenciones del gobierno:	
( - ) Dividendos pagados:	-
( + ) Intereses recibidos:	
( + - ) Otras entradas (salidas) de efectivo:	-

**VARIACION DEL EFECTIVO EN EL AÑO** 30,307.29

**( + ) SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES** 270,049.03

**SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES** 300,356.32

**INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
*(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	1,473,031.51
AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	
(+ -) Ajustes por gastos de depreciacion y amortizacion	1,198,286.09
(+ -) 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	- 391,845.13
(+ -) Ajustes por gastos por participacion trabajadores	- 220,954.73
(+ -) Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	
(+ -) (Incremento) disminucion en cuentas por cobrar clientes	2,481,253.34
(+ -) (Incremento) disminucion en otras cuentas por cobrar	- 88,494.64
(+ -) (Incremento) disminucion en anticipos de proveedores	- 193,084.38
(+ -) (Incremento) disminucion en inventarios	-
(+ -) (Incremento) disminucion en otros activos	-
(+ -) (Incremento) disminucion en cuentas por pagar comerciales	-
(+ -) (Incremento) disminucion en otras cuentas por pagar	1,252,802.33
(+ -) (Incremento) disminucion en beneficios empleados	59,463.73
(+ -) (Incremento) disminucion en anticipos de clientes	-
(+ -) (Incremento) disminucion en otros pasivos	- 3,523,778.19
<b>FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>2,046,679.94</b>

# INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.

## PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

### **NORMAS PARA REPRIMIR EL LAVADO DE ACTIVOS Y EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS, INFORME.**

El Auditor Externo Independiente, debe emitir un informe para la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, de acuerdo a la Resolución CVS.DNPLA.15.08. Las disposiciones para los Auditores externos contemplada en el Art. 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamientos del Terrorismo y otros Delitos, expedidas mediante Resolución No. SCV.DSC.14.009, de 30 de junio de 2014, publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio de 2014, y el Art. 37, Sección VIII Definición, Gestión, Control y Aplicaciones de los Mecanismos de Prevención, Capítulo VIII Normas para reprimir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos en las bolsas de valores, casas de valores y administradoras de fondos y fideicomisos, Títulos VII Disposiciones Generales, de la Codificación de las Resoluciones del Consejo Nacional de Valores.

#### **Análisis realizado, sobre cumplimientos:**

Oficial de Cumplimiento MILTON RODRIGO CARRION oficial suplente se nombra SANTIAGO ALBERTO VILLACRES TORRES

Representante Legal: Ing. Juan Carlos Benalcázar Pinos, con nombramiento del 31 de mayo del año 2017 por un período de 5 años, inscrito en el registro mercantil bajo el número 6361 el 02 de junio del 2017.

Presidente: Ing. Mario Bolívar Juca Cabrera, con nombramiento del 04 de diciembre del año 2013 por un período de 5 años, inscrito en el registro mercantil bajo el número de inscripción 4136 del 19 de diciembre del año 2013.

Ruc: 0190316025001 con fecha de actualización 21 de junio 2017.

**1. Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y código de registro en la Unidad de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (UAFE).**

*Se ha verificado que las personas que ejercen su función como oficial de cumplimiento Principal y su suplente se encuentran cargados y reportando la información a la unidad de control, con Acta de Junta General Universal de Socios y con fecha 02 de marzo del 2016 se aprueba la designación del oficial de cumplimiento de la empresa.*

**2. Verificar que las normas y procedimiento de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.**

*Se ha verificado el "Manual de prevención", que utiliza el oficial de cumplimiento, vigente para el año económico y fiscal 2016, en el cual constan las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la compañía, los mismos que se encuentran definidos en el manual respectivo, con fecha 31 de marzo del 2016 en Acta de Junta General de Socios se da a conocer y se aprueba el respectivo manual.*

**3. Confirmar que el oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios.**

*Se ha verificado la emisión del Informe Anual para el periodo 2016 por parte del oficial de cumplimiento.*

**4. Seleccionar Aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:**

## INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.

### PREVENCION DE LAVADO DE ACTIVOS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

- a) CONSOLIDAR LA INFORMACIÓN MENSUAL DE LAS OPERACIONES O TRANSACCIONES, INDIVIDUALES O CONJUNTAS, CUYOS MONTOS SEAN IGUALES O SUPEREN EL UMBRAL LEGAL (US\$ 10.000) ORIGINADAS EN LOS PAGOS EFECTUADOS POR LOS CLIENTES DE LA COMPAÑÍA, A TRAVÉS DE LOS MEDIOS DE PAGO QUE SE ENCUENTRAN DEFINIDOS EN LA ESTRUCTURA DE REPORTE DE LA UNIDAD DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO (UAFE).

*Se ha procedido a verificar la información reportada a la Unidad de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (UAFE) versus la información que reposa en el sistema de la compañía, la misma que se procede a demostrar a continuación:*

MESES SELECCIONADOS	OPERACIONES MONTOS SUPERAN LOS US \$ 10.000 (BASE DATOS SISTEMA)	INFORMACION REPORTADA UAFE	FECHA REPORTE UAFE	NRO. TICKET	DIFERENCIAS
MAYO	639,538.00	639,538.00	15/6/2016	289464	0.00
JULIO	646,362.00	646,362.00	15/8/2016	294131	0.00
AGOSTO	612,067.00	612,067.00	15/9/2016	296467	0.00
OCTUBRE	541,304.00	541,304.00	15/11/2016	300976	0.00
NOVIEMBRE	717,920.00	717,920.00	15/12/2016	303204	0.00
DICIEMBRE	1,154,247.00	1,154,247.00	15/5/2017	314166	0.00

- b) SOLICITAR EL REPORTE MENSUAL (RESU) ENVIADO POR LA COMPAÑÍA A LA UNIDAD DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO (UAFE) EN LOS MESES ESCOGIDOS PARA LA MUESTRA.

*Se ha revisado la información mensual de las operaciones o transacciones, reportado a la Unidad de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (UAFE), correspondiente a los meses "Mayo, Julio, Agosto, Octubre, Noviembre, Diciembre del 2016".*

- c) COTEJAR QUE LOS CLIENTES QUE SUPERARON EL UMBRAL LEGAL HAN SIDO REPORTADOS A LA UAFE EN EL MES CORRESPONDIENTE.

*He cotejado y conciliado los valores de los clientes que superan el umbral legal reportado a la Unidad de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (UAFE).*

- d) PARA CADA UNOS DE LOS MESES SELECCIONADOS, TOMAR ALEATORIAMENTE EL 5% DE LOS CLIENTES PARA REVISAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS DE DEBIDA DILIGENCIA CONFORME LO REQUERIDO EN LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE.

*Se ha tomado la muestra del 5% de los meses seleccionados en el año 2016 y revisado el cumplimiento de las políticas conforme tipifica la normatividad que aplica la compañía de la cual no se nos ha entregado todas las carpetas de los clientes tomados como muestra según detalle adjunto:*

## **INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.**

### **PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

*Mes de Mayo se verifico el 46,66% del total de la muestra  
Mes de Julio se verifico el 20% del total de la muestra  
Mes de Octubre se verifico el 100% del total de la muestra  
Mes de Diciembre se verifico el 66,66% del total de la muestra*

*En la revisión realizada se pudo constatar que no todas las carpetas de clientes tomados como muestra están con la documentación requerida de acuerdo al manual utilizado por la compañía.*

- 5. Determinar si el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.**

*Se ha verificado que la compañía dispone de una sección física especial para conservar y custodiar los archivos físicos.*

*La empresa resguarda las transacciones electrónicas y más documentos que cubren o emite la oficial de cumplimiento de manera física y se encuentra bajo la custodia del Oficial de Cumplimiento.*

*Sobre la confidencialidad de la información, se manifiesta por parte de la administración que se encuentra seguro y cumplirá su declaración de responsabilidad solidaria con el cumplimiento de la información establecida en el artículo 3 de la ley de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de registro oficial No. 352 del 30 de diciembre del 2010, en concordancia con el artículo 7 del instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la Unidad de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (UAFE), publicado en el registro oficial No. 699 del 9 de mayo del 2012.*

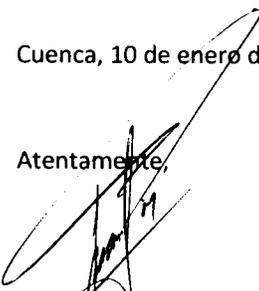
*Código de ética, que es la recopilación de políticas relacionadas con las normas de conducta ética y legal que sus socios, personal directivo y empleados deben observar en el curso de sus operaciones de negocios para prevenir el lavado de activos y financiamiento de delitos, me ha manifestado el Gerente, que es de conocimiento pleno de los involucrados, El Código de ética.*

- 6. Verificar La Existencia De La Matriz De Riesgo, Así Como La Documentación De Soporte De Su Aplicación Como Herramienta De Mitigación De Posibles Procesos De Delito De Lavado De Activos.**

*Se ha procedido a verificar la matriz de riesgos, así como también la documentación de soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos en la cual no se ha podido verificar que la misma se esté aplicando ya que en las carpetas revisadas de acuerdo a la muestra tomada no se encontraba el respaldo de la misma.*

Cuenca, 10 de enero del 2018

Atentamente,

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

# **INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

### **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.- MONEDA DE PRESENTACIÓN**

La Moneda de presentación de la empresa, es Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica US\$ la cual es la moneda utilizada en el Ecuador, las cifras incluidas en los Estados Financieros adjuntos están expresadas en Dólares Estado Unidenses

### **3.- BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

#### **Declaración de cumplimiento**

Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad con las normas Internacionales de información Financiera (NIIF) emitadas por el consejo de normas internacionales de contabilidad (IASB ), las que han sido adaptadas en el Ecuador por disposición de la Superintendencia de Compañías y Valores, emitida en la resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto del 2006 publicada en el registro oficial No. 348 del 4 de septiembre del 2006.

Los Estados Financieros se preparan en base a precios de mercado, y, los mismos deben de ser presentados anualmente con la información comprendida entre el primero de enero al treinta y uno de diciembre de cada año, estos fueron autorizados para su emisión por la Administración de la compañía, y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la junta general de accionistas de la misma.

#### **Medición**

Los Estados Financieros fueron preparados en base al costo histórico, estos se encuentran presentados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América (USD), los inventarios se miden a su valor neto realizable, Propiedad y Equipos a su valor

## **INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

razonable, Provisiones por beneficios a empleados se miden en base a Método Actuarial.

#### **Uso de Estimaciones y Juicios**

La compañía prepara sus estados financieros a partir de registros contables de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la administración de la compañía realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan a la aplicación de las políticas contables y los valores reportados de Activos, Pasivos, Ingresos y Gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones, las cuales están basadas en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados con el correspondiente efecto en los resultados.

## INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

#### Normas Revisadas e interpretaciones emitidas, pero aún no efectivas

	<b>NORMA</b>	<b>VIGENCIA</b>	
NIIF 14	Nueva	1/1/2016	Cuentas por regulaciones diferidas
NIIF 11	Modificaciones	1/1/2016	Esclarece la contabilización para las adquisiciones de intereses en operaciones conjuntas cuando la actividad constituye un negocio conjunto
NIC 16 y NIC 38	Modificaciones	1/1/2016	Esclarece los métodos que son aceptados por depreciación y amortización
NIC 16 y NIC 41	Modificaciones	1/1/2016	Esclarece la contabilización para las plantas que producen frutos de agricultura
NIIF 5,7 y NIC 19, 34		1/1/2016	Mejoramiento anual
NIIF 10 y NIC 28	Modificaciones	1/1/2016	Venta o contribucion de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
NIC 27	Modificaciones	1/1/2016	Los estados financieros separados pueden optar por una aplicación del método de participación para la contabilizacion de sus inversiones
NIIF 10, 12 y NIC 28	Modificaciones	1/1/2016	Entidades de Inversión, modificaciones y aclaraciones en la aplicación de la excepción en la consolidación
NIIF 15	Nueva	1/1/2018	Ingresos procedentes de contratos con clientes, lineamientos para determinación del momento del reconocimiento e importe de los ingresos de actividades ordinarias.
NIIF 9	Nueva	1/1/2018	Instrumentos Financieros, deterioro, reemplaza NIC 39

# **INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

### **4.- RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

A continuación, se presenta un resumen de las políticas contables más significativas que han sido empleadas para la realización de los Estados Financieros:

#### **4.1 Activos Financieros**

La NIIF 9 introduce el procedimiento para la presentación de los Activos Financieros al valor razonable con cambios en resultados integrales o patrimonio, cuentas por cobrar, inversiones, préstamos y activos disponibles para la venta. Los cuales se reconocen inicialmente por su valor razonable mas cualquier costo atribuible a la transacción. La medición posterior los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo menos cualquier pérdida x deterioro.

#### **Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar se originan por la venta de bienes que no se cotizan en un mercado activo, se reconocen el momento de la entrega del bien y se miden por el valor nominal de la factura y posteriormente se miden con el ajuste de la provisión de cuentas incobrables la misma que se calcula aplicando el 1% sobre los créditos pendientes de cobro del año sin que esta provisión exceda el 10% de su provisión acumulada.

#### **Cuentas por cobrar relacionadas y otras cuentas por cobrar**

Corresponden a valores pendientes de cobro a empresas relacionadas, se registran a su valor nominal y que son iguales a su valor razonable ya que generan intereses a las tasas vigentes de mercado.

Otras cuentas por cobrar que principalmente se originan por valores pendiente de cobro a empleados y terceros que se liquidan a corto plazo.

#### **Deterioro**

Los activos financieros son evaluados a la fecha del cierre de cada periodo para determinar si existe evidencia de deterioro como consecuencia de uno o mas eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, como evidencia de que un activo esta deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, indicadores de que el deudor se encuentre en dificultades financieras significativas, condiciones económicas que se relacionen al incumplimiento o desaparición de un mercado activo.

## **INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

La pérdida o deterioro se reconoce en resultados del ejercicio y se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados a la tasa original de interés efectivo.

#### **4.2 Pasivos Financieros**

La NIIF 9 introduce el procedimiento para la presentación de los Pasivos Financieros al valor razonable con cambios en resultados y los registros al costo amortizado.

La compañía reconoce inicialmente los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan y se dan de baja cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

#### **Otros pasivos financieros**

Estos son reconocidos inicialmente a su valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible, posterior al reconocimiento inicial estos se valorizan al costo amortizado usado el método de interés efectivo. Se componen de préstamos, otras cuentas por pagar.

#### **4.4 Propiedad y Equipos**

Se reconoce como un Activo cuando es probable que la Empresa obtenga beneficios económicos futuros, su costo pueda ser medido con fiabilidad y su vida útil sea superior a un período. Se valoran en su inicio a su costo histórico menos su depreciación acumulada y su importe por deterioro si lo hubiera.

Los valores por mantenimientos y reparaciones que aumentan su valor o incrementan su vida útil son capitalizados, mientras que los valores que no aumentan su valor ni alargan su vida útil se registran en los resultados del período.

La depreciación es calculada utilizando el método de línea recta y al final de cada periodo la Administración de la Empresa realiza una valoración con respecto a la vida útil de sus activos para analizar si son necesarios realizar ajustes en cumplimiento con el párrafo 61 de la NIC 16.

## INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

ACTIVOS	VIDA UTIL AÑOS	% DEPRECIACION
Edificios	20	5
Maquinaria y Equipos	10	10
Muebles y Enseres	10	10
Vehiculos	5	20
Equipos de oficina	10	10
Equipos electrónicos	3	33.33

#### 4.5 Impuesto a las Ganancias

La empresa reconoce el Impuesto a la Renta de acuerdo a la NIC 12 y determina el impuesto corriente y el impuesto diferido con cargo a resultados del periodo, a la fecha de presentación de Estados Financieros la empresa no a reportado partidas relacionadas con Impuestos reconocidos en Otros Resultados Integrales.

El impuesto corriente es la cantidad a pagar por el impuesto sobre las ganancias relativa a la ganancia o pérdida fiscal del ejercicio y se reconoce como un pasivo en la medida que no se lo haya liquidado en el periodo que corresponde. La base imponible se determina aplicando La Ley de Régimen Tributario Interno, Reglamento para aplicación ley de Régimen Tributario Interno y otras disposiciones tributarias vigentes, el impuesto a la renta causado se determina aplicando la tasa del 22% de acuerdo a la establecido.

Los impuestos diferidos son importes de impuestos a pagar o recuperar en periodos futuros relacionados con diferencias temporarias imponibles (Pasivo) o deducibles (Activo).

Las diferencias temporarias son las divergencias que existen entre el importe en libros de un activo o pasivo y el valor que constituye la base fiscal de los mismos.

A la fecha de presentación de los Estados Financieros la empresa no tiene activos y pasivos por impuestos diferidos.

#### 4.6 Provisiones y Contingencias

Es un pasivo posible surgido a raíz de sucesos pasados, cuya existencia a de ser confirmada solo por la ocurrencia o no de uno o más eventos inciertos en el futuro que no se encuentran bajo el control de la empresa y solo se reconocen cuando:

- Es una obligación presente como el resultado de un suceso pasado
- Es probable que la empresa se desprenda de recursos para cancelar la obligación
- Si puede ser valorada con la suficiente fiabilidad.

## **INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

#### **4.7 Beneficios a Empleados**

Su reconocimiento y medición se realiza de acuerdo a la NIC 19 y son todas las formas de contraprestación concedida por la empresa a cambio de servicios prestados por los empleados o por indemnizaciones por cese.

Beneficio a empleados a corto plazo se reconocen como gasto en el periodo que son devengados y se liquidan de acuerdo a la normativa establecida por el Código de Trabajo y otras regulaciones vigentes en un periodo no mayor a un año.

Beneficio post-empleo son pagaderos después de completar su periodo de empleo y se clasifican como planes de beneficios definidos.

De acuerdo al Código de Trabajo se establece que los empleadores están obligados a conceder una jubilación patronal a los empleados que hayan cumplido 25 años en la misma empresa.

Al término de una relación laboral por desahucio se deberá reconocer al empleado una bonificación igual al 25% del último salario multiplicado por los años de trabajo en la Empresa. Para registrar su provisión (con cargo a resultados) esta se determinara en base a un cálculo actuarial realizado por un perito y los pagos efectuados por estos conceptos se deducirán de las provisiones realizadas.

Los gastos por jubilación patronal de empleados que han laborado en la empresa por menos de diez años serán reconocidos como gastos no deducibles para el Impuesto a la Renta.

#### **4.8 Ingresos de Actividades Ordinarias**

Los ingresos de actividades ordinarias surgen en el curso de las actividades ordinarias de la empresa, se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos futuros ingresen a la empresa y los mismos puedan ser medidos con fiabilidad. Se miden utilizando el valor razonable de la contrapartida teniendo en cuenta cualquier descuento que la empresa otorgue y su registro disminuye el ingreso.

Las ventas de bienes según NIC 18 se deben reconocer y registrar en los Estados financieros cuando se cumpla lo siguiente:

- Se transfiere al comprador riesgos y ventajas derivados de los bienes
- El importe de los ingresos de actividades ordinarias puede medirse con fiabilidad
- Es probable que la empresa reciba los beneficios económicos asociados con la transacción
- Los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Los intereses, regalías y dividendos deben reconocerse de acuerdo con las siguientes bases:

- Los intereses se deben reconocer utilizando el método de interés efectivo

## **INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

- Las regalías se reconocen utilizando la base de acumulación o devengo
- Los dividendos deben reconocerse cuando se establezca el derecho a recibirlos por parte del accionista o socio.

#### **4.9 Gastos**

Los gastos son los decrementos en los beneficios económicos a lo largo del periodo sobre el que se informa y se presentan en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos o por la generación o aumento de los pasivos que se pueden medir de forma fiable y se reconocen en la cuenta de resultados.

#### **4.10 Reconocimiento de resultados**

Nic 1 párrafo 27 la empresa elaborara sus estados financieros utilizando la hipótesis contable de devengo (los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se conocen).

### **5.- GESTION DE RIESGO FINANCIERO**

La empresa está expuesta a riesgos financieros como son los riesgos de mercado, riesgos de crédito, riesgos de liquidez y riesgos de capital. La empresa se encuentra atenta a los cambios gubernamentales en lo que hace referencia a tasas impositivas y controles para así poder medir su efecto financiero y minimizar los posibles efectos adversos.

**5.1 Riesgos de Mercado:** Hace referencia a las variaciones en las tasas de cambio monetario y regulaciones aduaneras.

**Variaciones en las tasas de cambio monetario:** Las operaciones que realiza la empresa son en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por lo tanto no se han presentado variaciones significativas en los estados financieros.

**Regulaciones Aduaneras:** Hace referencia a cambios por parte de la Administración Aduanera y regulaciones gubernamentales que afecten la internacionalización de las mercaderías importadas ya que cualquier variación es cubierta por el precio del bien importado.

**5.2 Riesgo de Crédito:** Surge de la exposición de los créditos a los clientes que no cumplan con las obligaciones adquiridas en un instrumento financiero o contrato suscrito.

La empresa mantiene su efectivo en caja e instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

## INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

ENTIDAD FINANCIERA	2015	2016
BANCO BOLIVARIANO S.A.	AAA- / AAA-	AAA- / AAA-
BANCO DE GUAYAQUIL S.A.	AAA/AAA-	AAA/AAA-
BANCO DEL PICHINCHA C.A.	AAA-/AAA-	AAA-/AAA-
BANCO INTERNACIONAL S.A.	AAA-	AAA-

5.3 Riesgo de Liquidez y solvencia: Hace referencia a que la empresa pueda cumplir con sus obligaciones de pago con mayor o menor facilidad, la liquidez se controla a través de flujos de caja los mismos que son monitoreados periódicamente por la administración lo cual permite a la empresa desarrollar sus actividades.

5.4 Riesgo de capital: El objetivo de la administración de la empresa se basa en cuidar el capital para lo cual se realizan controles continuos a partir de ratios de análisis establecidos y de tal manera continuar con su operación produciendo beneficios a sus accionistas y a otros participantes.

## INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

#### A.- ACTIVOS

##### 6.- DISPONIBLE EN CAJA Y BANCOS

- El valor de caja representa valores pendientes de depósito, los mismos que se los realiza en los primeros días del mes de enero del año 2017 y valores por gastos menores.
- 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.

	<u>2016</u>
CAJAS	
Caja General	30,310.40
Caja Chica	650.00
Suman:	<u>30,960.40</u>
BANCOS	
Banco Internacional	995.31
Banco Pichincha	160,202.32
Banco Bolivariano	1,935.77
Banco Guayaquil	93,009.81
Banco Guayaquil 15% Utilidades	1,115.10
Northern Trust Bank	6,602.32
Northern Trust Bank Ahorros	5,535.29
Suman:	<u>269,395.92</u>
Total Disponible Caja Bancos	<u>300,356.32</u>

##### 7.- CUENTAS POR COBRAR

- 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 las ventas realizadas en el ejercicio económico 2016, siendo su saldo al 31 de diciembre del año 2016 la suma de US \$ 3,064,296.20.
- La empresa no ha realizado un análisis de deterioro a diciembre del 2016 para poder tomar en cuenta las dificultades financieras de sus deudores y el impacto en sus flujos de efectivo futuros.

El movimiento de la Cartera en el año 2016 es el siguiente:

## INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

Saldo Inicial	5,545,549.54
Facturación del año	11,067,508.11
Cartera por Recuperar	<u>16,613,057.65</u>
Recaudación del año	<u>13,548,761.45</u>
Saldo Cartera a Dcbre 31/16	<u>3,064,296.20</u>

- Las cuentas por cobrar clientes tienen una deducción al 31 de diciembre del año 2016 por su provisión acumulada la cual alcanza a US \$ 369.907,08, la misma que representa el 12.07% del total de la cartera de clientes.

Saldo Inicial 2015	369,907.08
Provisionado 2016	0.00
Uso Provisión	0.00
Saldo Final 2016	<u>369,907.08</u>

- Cuentas por Cobrar a Empleados, valores entregados a empleados de la Empresa, al 31 de diciembre del año 2016 todos los deudores por este concepto se encuentran laborando en la Empresa, razón por lo cual estos valores son retenidos en los roles de pago por un valor de US \$ 73,397.60.
- Cuentas por cobrar según el siguiente detalle:

Aliaustro	186,165.10
Juan Fernando Cordero	45,000.00
Suman:	<u>231,165.10</u>

- Cuentas por cobrar Relacionadas según el siguiente detalle:

Corporación Goeh C.A.	60,300.32
Suman:	<u>60,300.32</u>

- Pagos anticipados por compras a proveedores y documentos por cobrar.

Anticipo Proveedores	443,093.76
Seguros Anticipados	29,755.40
Suman:	<u>472,849.16</u>

## INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

#### 8.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

	2015	2016
Imp. Renta Ejercicios Anteriores	1,430,182.76	1,333,456.60
Imp. Renta del Período	509,260.45	637,723.07
Iva Retenido	16,836.58	19,421.72
Iva Pagado en Compras	180,941.78	-
Suman:	<u>2,137,221.57</u>	<u>1,990,601.39</u>

#### 9.- ACTIVOS FIJOS

Los movimientos que se realizaron en el año es el siguiente:

	Saldos			Saldos		Incrementos
	Dcbre 31/15	Adiciones	Bajas	Dcbre 31/16	y/o Disminuc.	
a.- Al Costo						
Terrenos	7,194,352.83			7,194,352.83		0.00
Construcciones en Curso	271,181.02	2,259,014.27		2,530,195.29		2,259,014.27
Edificios	19,486,476.97	176,035.98		19,662,512.95		176,035.98
Maquinaria y Equipos	1,991,243.63			1,991,243.63		0.00
Muebles y Enseres	320,365.77	2,105.26		322,471.03		2,105.26
Equipos de Oficina	193,887.39			193,887.39		0.00
Vehiculos	95,971.96			95,971.96		0.00
	<u>29,553,479.57</u>	<u>2,437,155.51</u>	<u>0.00</u>	<u>31,990,635.08</u>		<u>2,437,155.51</u>
b.- Depreciaciones						
Edificios	7,420,324.08			8,394,647.99		974,323.91
Maquinaria y Equipos	805,469.21			990,231.81		184,762.60
Muebles y Enseres	144,255.55			176,164.94		31,909.39
Equipos de Oficina	184,607.75			186,914.22		2,306.47
Vehiculos	57,609.06			62,592.78		4,983.72
	<u>8,612,265.65</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>9,810,551.74</u>		<u>1,198,286.09</u>

#### ACTIVOS A LARGO PLAZO

- Inversiones a largo plazo Fideicomiso Cuenca por US \$ 100.00

## INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

#### B.- PASIVOS

##### 10.- CUENTAS POR PAGAR

Este rubro está constituido así:

Proveedores	4,474,939.57
less por Pagar	24,260.30
Otras Cuentas por Pagar	61,132.01
Sueldos y Beneficios sociales por Pagar	388,585.36
Impuestos por pagar	535,823.16
Suman:	<u>5,484,740.40</u>

10A.- Proveedores, valores por pagar a los proveedores por las compras de Inventarios y otros.

	2015	2016
Proveedores Nacionales	3,283,269.25	4,474,939.27
Suman:	<u>3,283,269.25</u>	<u>4,474,939.27</u>

10B.- Valores por pagar a Relacionadas y otros

Gerardo Ortíz e Hijos Cia. Ltda.	5,519.84
Restaurantes Entretenimiento Y Servicios Ress Cia. Ltda.	43,680.00
Varios	11,932.17
Suman:	<u>61,132.01</u>

Se realizó una provisión con la empresa Ress por alquiler para eventos por un valor de US \$ 43,680.00 la cual será liquidada en el año 2017 de la misma no se ha recibido contrato alguno a la fecha del cierre de la auditoría.

10C.- IESS por Pagar, provisión para el pago al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social planillas de aportes y prestamos, por el mes de diciembre, así como también la provisión para el pago de fondo de reserva.

	2015	2016
Aporte Patronal	9,211.68	8,707.78
Aporte Personal	7,807.14	7,379.80
lece, Secap	826.15	781.00
Fondos de Reserva	5,788.16	7,391.72
Suman:	<u>23,633.13</u>	<u>24,260.30</u>

## INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

10D.- Sueldos y Beneficios Sociales por Pagar, representa los sueldos pendientes de pago del mes de diciembre del año 2016, así como las provisiones que realiza la Empresa para cumplir con las obligaciones laborales a sus empleados, también se encuentra el valor de 15% trabajadores por pagar del ejercicio.

	2015	2016
Sueldos por Pagar	38,755.06	41,626.95
15% Trabajadores	215,572.46	220,954.73
Décimo Tercer Sueldo	6,884.63	7,456.97
Décimo Cuarto Sueldo	2,766.12	2,845.05
Vacaciones	95,382.87	115,143.85
Liquidaciones Pendientes	-	557.81
Suman:	<u>359,361.14</u>	<u>388,585.36</u>

### 10E.- Impuestos por pagar

	2015	2016
Renta Empresa	289,637.25	391,845.13
Renta Empleados	3,877.07	3,090.05
Retenciones en la Fuente	24,629.82	26,315.45
Iva Retenido en la Fuente	40,352.28	25,135.46
Iva Cobrado en Ventas	155,872.06	89,437.07
Suman:	<u>514,368.48</u>	<u>535,823.16</u>

### 11.- PASIVO A LARGO PLAZO

- Se mantiene obligaciones a largo plazo con Gerardo Ortiz e Hijos Cia. Ltda. por el valor de US \$ 9,792,476.05 de este valor no se han recibido documentos que certifiquen un intereses ni un plazo de pago.
- Obligaciones Bancarias

	VALOR	TASA	VECIMIENTO
Northern Trus Bank	2,629,654.79	2.50%	SIN VENCIMIENTOS
Bando de Guayaquil	3,465,000.00	7.90%	10/6/2026
Bando de Guayaquil	500,000.00	8.90%	10/3/2021
Suman:	<u>6,594,654.79</u>		

- Una provisión por el valor de US \$ 193.325,00, tanto para Jubilación Patronal como para Desahucio, la Empresa no cuenta con el estudio actuarial para el año 2016.

## INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

	2015	2016
Jubilación Patronal	193,325.00	193,325.00
Suman:	<u>193,325.00</u>	<u>193,325.00</u>

#### C.- PATRIMONIO

##### 12.- CAPITAL SOCIAL

El Capital Suscrito y Pagado a diciembre 31 del 2016 está constituido por 15,000 acciones con un valor nominal de U.S.\$ 1.00 cada una.

Con fecha 18 de octubre del 2016 se realiza la transferencia de acciones de Corporación Goeh C.A. a favor del Grupo Empresarial Ocholding S.A. por 150 acciones con un valor de 1 US \$ cada una.

El Capital Social de la Empresa, mantiene la siguiente composición:

ACCIONISTAS	PAIS	CAPITAL	%
Corporación Goeh C.A.	ECUADOR	14,850.00	99.00%
Grupo Empresarial Ocholding S.A.	ECUADOR	150.00	1.00%
Suman:		<u>15,000.00</u>	<u>100%</u>

- Reserva Legal: La empresa debe aplicar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año hasta que este valor alcance el 50% del capital social, la misma no estará disponible para distribución de dividendos, pero si podrá ser utilizada para capitalizaciones o absorción de pérdidas.
- Reserva Facultativa: La empresa puede constituir reservas especiales mediante la retención parcial sobre la utilidad neta del ejercicio en porcentajes y objetivos establecidos por la Junta General de accionistas o en los Estatutos de la empresa.
- Resultados Acumulados: Hacen referencia a valores de resultados de años anteriores y actuales que se encuentran para libre disposición de los accionistas.

#### D.- PÉRDIDAS Y GANANCIAS

##### 13.- VENTAS

La Empresa genera ventas de acuerdo a la siguiente demostración:

## INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

RUBROS	AÑO 2015	AÑO 2016	VARIACION
Ventas Brutas	10,776,387.65	11,067,508.11	-291,120.46
Total Ventas	<u>10,776,387.65</u>	<u>11,067,508.11</u>	<u>-291,120.46</u>

#### 14.- GASTOS OPERACIONALES

Los gastos operacionales de la Compañía en el año 2016 son los siguientes:

	2015	2016	VARIACION
Gastos Operacionales	8,048,085.33	8,475,029.55	-426,944.22
	<u>8,048,085.33</u>	<u>8,475,029.55</u>	<u>-426,944.22</u>

#### 15.- OTROS INGRESOS Y EGRESOS NO OPERACIONALES

INGRESOS		GASTOS	
Ingresos Varios	27,332.23	Intereses Financieros	1,161,104.48
Ingresos por Seguros	4,284.95	Otros Financieros	6,991.61
Intereses Financieros	17,031.86		
	<u>48,649.04</u>		<u>1,168,096.09</u>

#### 16.- CALCULO DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA.

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

RUBROS		VALORES
Utilidad Contable	A	1,473,031.51
( - ) 15% Part. Empleados	B	220,954.73
( + ) Gastos No Deducibles		529,037.44
Utilidad Gravable		1,781,114.22
22% Impto Causado	C	391,845.13
Utilidad Ejercicio		<u>860,231.65</u>

El impuesto a la Renta se calcula aplicando la tasa de impuesto vigente sobre la base imponible determinada y se carga como gasto en el periodo que se genera.

Las normas tributarias vigentes en el país establecen que las sociedades constituidas en el país así como las sucursales extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre

## INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

su base imponible la cual se mantiene fija desde el año 2013 según lo establece el Código Orgánico de la Producción, comercio e inversiones.

El impuesto a la Renta por pagar del ejercicio se determinó de la siguiente manera:

<u>RUBROS</u>	<u>VALORES</u>
Impuesto Causado	391,845.13
Anticipo Determinado	170,484.99
Retenciones en la Fuente	636,150.84
Crédito Tributario Años Anteriores	391,845.13
Saldo a Favor	<u>636,150.84</u>

#### 17.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Se considera parte relacionada a las personas naturales o sociedades que participen, directa o indirectamente, en la dirección, administración y tienen un control conjunto o influencia significativa.

Las transacciones con partes relacionadas se originan en operaciones que se relacionan con compras y ventas, las que se realizan en condiciones a las realizadas con terceros, al 31 de diciembre del 2016 se encuentran las siguientes transacciones:

##### 17.1 Saldos Cuentas por Cobrar

<b>Cuentas por Cobrar Comerciales</b>		<b>1,914,861.31</b>
Gerardo Ortiz e Hijos Cia. Ltda.	1,711,531.57	
Consuplast S.A.	41,802.52	
Embutidos De Carne De Los Andes Embuandes Cia. Ltda	4,646.28	
Laminados Y Textiles Lamitex S.A.	7,607.88	
Restaurantes Entretenimiento Y Servicios Ress Cia. Ltda	149,273.06	
<b>Transacciones de Financiamiento por Cobrar</b>		<b>60,300.32</b>
<b>CORRIENTE</b> Corporación GOEH C.A.	60,300.32	

## INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

#### 17.2 Saldos Cuentas por Pagar

<b>Cuentas por Pagar Comerciales</b>		<b>1,941,828.28</b>
	Adheplast S.A.	11,728.51
	Gerardo Ortiz E Hijos Cia. Ltda.	1,227,704.13
	Consuplast S.A.	17,681.72
	Hormigones Del Azuay Cia. Ltda.	622,561.68
	Impubli Cia. Ltda.	51,069.49
	Restaurantes Entretenimiento Y Servicios Ress Cia. Ltd.	10,588.98
	Suramericana De Motores Motsur Cia. Ltda.	493.77
	<b>Transacciones de Financiamiento por Pagar</b>	<b>9,841,675.89</b>
<b>CORRIENTES</b>	Gerardo Ortiz E Hijos Cia. Ltda.	5,519.84
	Restaurantes Entretenimiento Y Servicios Ress Cia. Ltd.	43,680.00
<b>NO CORRIENTES</b>	Gerardo Ortiz E Hijos Cia. Ltda.	9,792,476.05

- Se reflejan diferencias en los valores cotejados con las empresas relacionadas ya que hay facturas, notas de crédito, retenciones que no fueron ingresadas en las mismas además de pagos girados pero no efectivizados al momento del cierre.
- Corresponde a valores entregados para financiamiento como capital de trabajo y para cumplimiento de obligaciones los mismos no generan intereses ni tienen plazo establecido de pago ni cobro.

#### 17.3 Transacciones que representaron costos y gastos (compras)

<b>GASTOS</b>	
Adheplast S.A.	10,675.55
Consuplast S.A.	15,928.05
Gerardo Ortiz E Hijos Cia. Ltda.	1,210,753.42
Hormigones Del Azuay Cia. Ltda.	578,432.78
Impubli Cia. Ltda.	47,564.04
Restaurantes Entretenimiento Y Servicios Ress Cia. Ltda.	23,502.26
Suramericana De Motores Motsur Cia. Ltda.	453.95
Suman:	<u><b>1,887,310.05</b></u>

## INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

#### 17.4 Transacciones que representaron Ingresos (ventas)

Consuplast S.A.	1,319,536.25
Gerardo Ortiz E Hijos Cia. Ltda.	3,071,588.01
Embutidos De Carne De Los Andes Embuandes Cia. Ltda	69,980.12
Impubli Cia. Ltda.	3,410.82
Laminados Y Textiles Lamitex S.A.	7,607.88
Restaurantes Entretenimiento Y Servicios Ress Cia. Ltda	301,979.29
Suramericana De Motores Motsur Cia. Ltda.	388,000.00
Suman:	<u><b>5,162,102.37</b></u>

Las transacciones de compras y ventas detalladas y originadas con parte relacionadas hacen relación a compras y ventas de productos que forman parte de sus ingresos ordinarios y se las realiza en condiciones similares a las que se cumplen con terceros.

#### 18.- CONTROL PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Se dispone que los sujetos pasivos que hayan realizado operaciones con partes relacionadas del exterior y locales dentro del mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de Norte América US \$ 3,000,000, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Aquellos sujetos pasivos que hayan realizado operaciones con partes relacionadas del exterior dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América US \$ 15,000,000 deberán presentar, adicionalmente al anexo de Operaciones con partes relacionadas el Informe integral de precios de transferencia.

#### 19.- REVELACIONES

- 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 2016.
- La empresa se encuentra reportando a la Unidad de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (UAFE).
- La administración de la empresa considera que entre Diciembre del 2016 y el 15 de diciembre fecha en la que se concluye la auditoria no existen hechos posteriores que alteren la presentación de los estados financieros.



**C.P.A. JULIO CAMPOVERDE M.**  
AUDITOR & CONSULTOR

**INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES  
TRIBUTARIAS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

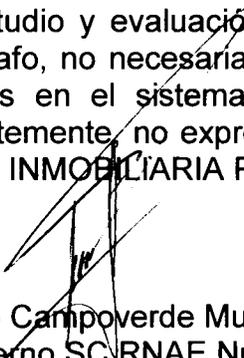
## **PARTE II - RECOMENDACIONES SOBRE ASPECTOS TRIBUTARIOS**

Con relación al examen de los estados financieros de INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A. a 31 de diciembre de 2016, no existen recomendaciones tributarias por cuanto la empresa no registra diferencias que puedan afectar a los resultados del período, efectuamos un estudio y evaluación del sistema de control interno contable de la Compañía en la extensión que consideramos necesaria para evaluar dicho sistema como lo requieren las Normas de Auditoría. Dichos estudio y evaluación tuvieron como propósito establecer la naturaleza, extensión y oportunidad de los procedimientos de auditoría necesarios para expresar una opinión sobre los estados financieros de la Compañía. Nuestro estudio y evaluación fueron más limitados que lo necesario para expresar una opinión sobre el sistema de control interno contable en su conjunto.

La Administración de la INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A. es la única responsable por el diseño y operación del sistema de control interno contable. En cumplimiento de esta responsabilidad, la Administración realiza estimaciones y formula juicios para determinar los beneficios esperados de los procedimientos de control interno y los costos correspondientes. El objetivo del sistema de control interno contable es proporcionar a la Administración una razonable (no absoluta) seguridad de que los activos están salvaguardados contra pérdidas por uso o disposición no autorizados, y que las transacciones han sido efectuadas de acuerdo con las autorizaciones de la Administración y registradas adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

En vista de las limitaciones inherentes a cualquier sistema de control interno contable, es posible que existan errores e irregularidades no detectados. Igualmente la proyección de cualquier evaluación del sistema hacia períodos futuros está sujeta al riesgo de que los procedimientos se tornen inadecuados por cambios en las condiciones o que el grado de cumplimiento de los mismos se deteriore.

Nuestro estudio y evaluación, realizados con el exclusivo propósito descrito en el primer párrafo, no necesariamente tienen que haber revelado todas las debilidades significativas en el sistema de control relacionado con los aspectos tributarios. Consecuentemente, no expresamos una opinión sobre el sistema de control interno contable de INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A., tomado en su conjunto.



C.P.A. Julio Campoverde Muñoz  
Auditor Externo SC RNAE Nro. 511  
Lic. Cont. 24679  
RUC 0101340008001

**PARTE I - INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**

A los señores Accionistas de

### **INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.**

Cuenca, 11 de enero de 2018

1. Hemos auditado los estados financieros de PIEDRA HUASI S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 y, con fecha 10 de enero del 2018, he emitido el informe que contiene una opinión sin salvedades sobre la presentación razonable de la situación financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas de Auditoría y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros antes mencionados. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, e incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones de carácter tributario detalladas en el siguiente numeral.
3. Los resultados de las pruebas mencionadas en el numeral anterior no revelaron situaciones en las transacciones y documentación examinadas que, en nuestra

opinión, se consideren incumplimientos durante el año terminado el 31 de diciembre del 2016 que afecten significativamente los estados financieros mencionados en el primer numeral, con relación al cumplimiento de las siguientes obligaciones establecidas en las normas legales vigentes:

- . Mantenimiento de los registros contables de la Compañía de acuerdo con las disposiciones de la Ley y sus reglamentos;
  - . Conformidad de los estados financieros y de los datos que se encuentran registrados en las declaraciones del Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente, Impuesto al Valor Agregado, Impuesto a los Consumos Especiales y otros tributos administrados por la Autoridad Fiscal con los registros contables mencionados en el punto anterior;
  - . Pago del Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado, Impuesto a los Consumos Especiales y otros tributos administrados por la Autoridad Fiscal.
  - . Aplicación de las disposiciones contenidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y en su Reglamento y en las Resoluciones del Servicio de Rentas Internas de cumplimiento general y obligatorio, para la determinación y liquidación razonable del Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente, Impuesto al Valor Agregado, Impuesto a los Consumos Especiales y otros tributos administrados por la Autoridad Fiscal;
  - . Presentación de las declaraciones como agente de retención, y pago de las retenciones a que está obligada a realizar la Compañía de conformidad con las disposiciones legales.
4. El cumplimiento por parte de la Compañía de las mencionadas obligaciones, así como los criterios de aplicación de las normas tributarias, son responsabilidad de su administración; tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes. Este informe debe ser leído en forma conjunta con el informe sobre los estados financieros mencionado en el primer numeral.
5. Nuestra auditoría fue hecha principalmente con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en conjunto. La información suplementaria contenida en los anexos 1 al 25, preparados por la Administración de la Compañía INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A. que surge de los registros contables y demás documentación que nos fue exhibida, se presenta en cumplimiento de la Resolución del Servicio de Rentas Internas NAC-DGERCG15-00003218 publicada en el Registro Oficial del 24 de diciembre del 2015, y no se requiere como parte de los estados financieros básicos. Esta información ha sido sometida a los procedimientos de auditoría aplicados en nuestra auditoría de los estados financieros básicos, y en nuestra opinión, se expone razonablemente en

todos sus aspectos importantes en relación con los estados financieros básicos tomados en conjunto.

6. En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución del Servicio de Rentas Internas NAC-DGERCG15-00003218 publicada en el Registro Oficial del 24 de diciembre del 2015, informamos que no existen recomendaciones sobre aspectos de carácter tributario.
7. Este informe se emite exclusivamente para conocimiento de los Accionistas y Administración de Compañía INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A. y para su presentación al Servicio de Rentas Internas en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito



C.P.A. Julio Campoverde Muñoz  
Auditor Externo SC.RNAE Nro. 511  
Lic. Cont. 24679  
RUC 0101340008001