

**INMOBILIARIA LA GERMANIA INMOGERMANIA CIA. LTDA.**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE  
LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR LOS AÑOS QUE TERMINARON  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A la Junta General de Accionistas y Directorio de  
INMOBILIARIA LA GERMANIA INMOGERMANIA CIA. LTDA.**

### **Informe sobre los estados financieros**

1. Hemosauditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA LA GERMANIA INMOGERMANIA CIA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año que terminó en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que estén libres de representaciones erróneas significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

### **Responsabilidad del Auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en la auditoría realizada, la cual fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros están libres de representaciones erróneas o inexactas de carácter significativo.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor considera los controles internos de la Compañía relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

### **Opinión**

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA LA GERMANIA INMOGERMANIA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2012 , el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujo de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

### **Informe sobre otros requisitos legales y reguladores**

5. De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2012, será presentado por separado conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI que serán elaborados y conciliados por el contribuyente.

Cuenca, 12 de enero de 2018



CPA. Diana Machuca, MBA.  
**RNAE - No. 757**  
**Registro CPA. No. 34.070**

## INMOBILIARIA LA GERMANIA INMOGERMANIA CIA. LTDA.

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

---

#### **1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO SOCIAL**

**INMOBILIARIA LA GERMANIA INMOGERMANIA CIA. LTDA.**- La Compañía fue constituida el 19 de enero de 1984 e inscrita en el Registro Mercantil No.81 del Cantón Cuenca el 18 de abril del año 1984, su actividad principal consiste es la inversión en sociedades mercantiles, industriales, financieras o bancarias.

#### **2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2014, fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Flujo de efectivo.- Los flujos por actividades de operación incluyen todas aquellas transacciones de efectivo relacionadas con el giro del negocio así como también aquellos inversiones cuyo vencimiento no supera los 90 días.

Propiedades, planta y equipos.- Están registradas al costo revaluado; los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras que prolongan su vida se capitalizan. El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos.

Las tasas de depreciación anual son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>% depreciación</u>
Equipo de oficina	10%
Muebles y enseres	10%
Edificios	5%
Software contable	33.33%

Reserva legal.- La Ley de Compañías establece que un valor no menor del 10% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas o para aumento de capital.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 23% para sociedades, la cual disminuye diez puntos porcentuales sobre la utilidad reinvertida y capitalizada hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

**INMOBILIARIA LA GERMANIA INMOGERMANIA CIA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

---

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda.- El poder adquisitivo de la moneda según lo mide el índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Años</u>	<u>% de inflación</u>
2009	4,31
2010	3,33
2011	5,41
2012	4,16

**3. EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES**

Los saldos están compuestos como sigue:

**AÑO 2016**

Banco Internacional	32,770.99
Banco del Austro	6,105.80
Cooperativa 29 de Octubre	336.20
Coopera	812.41
Caja chica	17.46
<b>Total</b>	<b><u>40,042.86</u></b>

**4. CLIENTES**

Incluye:

**AÑO 2016**

Clientes arriendos	3,298.77
Clientes préstamos	110,965.27
(-) Provisión cuentas incobrables	(5,193.47)
<b>Total</b>	<b><u>109,070.57</u></b>

**5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Incluye:

**INMOBILIARIA LA GERMANIA INMOGERMANIA CIA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

---

**AÑO 2016**

Préstamos Asiamar	111,170.86
Anticipo a proveedores (a)	129,322.10
<b>Total</b>	<b><u>240,492.96</u></b>

(a) Registra el anticipo entregado a Sr. Carlos Abad para compra de Terreno en Yunguilla por \$128.800.00

**6. PAGOS ANTICIPADOS**

Incluye:

**AÑO 2016**

Credito tributario renta	15,361.85
Retenciones en la fuente	6,372.42
Retenciones IVA	7,491.88
Impuesto salida divisas	60.11
<b>Total</b>	<b><u>29,286.26</u></b>

**Ver página siguiente: Propiedad, planta y equipo, Propiedades de inversión y activos biológicos**

**INMOBILIARIA LA GERMANIA INMOGERMANIA CIA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

---

**10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2012, comprende las siguientes obligaciones:

<b>2016</b>	
Proveedores mercaderías	16,263.90
Proveedores servicios	10,002.51
Edifducana	5,283.97
<b>Total</b>	<b><u>31,550.38</u></b>

**11. OTROS PASIVOS CORRIENTES**

Incluye,

<b>2016</b>	
Beneficios sociales por pagar	3,908.77
IESS por pagar	1,687.82
Préstamos de terceros	587.00
Préstamos de socios	148.40
Impuestos por pagar	63.28
<b>Total</b>	<b><u>6,395.27</u></b>

**12. BENEFICIOS EMPLEADOS LARGO PLAZO**

Incluye,

<b>2016</b>	
Provisión jubilación patronal por pagar	5,657.58
<b>Total</b>	<b><u>5,657.58</u></b>

**13. PATRIMONIO**

Al 31 de diciembre de 2012, incluye:

## **INMOBILIARIA LA GERMANIA INMOGERMANIA CIA. LTDA.**

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

---

<b>2016</b>		
Capital	(a)	2,000.00
Reserva legal		138.53
Reserva facultativa		961.91
Reserva de capital		106,197.04
Aportes futura capitalización		30,000.00
Adopción Niifs primera vez	(b)	3,980,292.40
Resultados acumulados		(2,210,895.04)
Resultado del período	(c.)	(221,829.22)
<b>Total</b>		<b><u>1,686,865.62</u></b>

(a) El capital de la compañía al 31 de diciembre del 2013 se mantiene en \$2.000,00 representado por 50.000 acciones nominativas y ordinarias de \$0,40 USD cada una.

(b) Al 31 de diciembre de 2012, se realiza la adopción Niifs primera vez, se hace el ajuste de los bienes inmuebles según avalúo catastral.

(c.) Este resultado negativo incrementa el déficit acumulado de años anteriores a \$2.432.724.26. De acuerdo a la Ley de Compañías, Art. 361, numeral 6, es causal de disolución al presentar pérdidas del cincuenta por ciento o más del capital social o por pérdida dela total de las reservas y de la mitad o más del capital.

V

### **11. INGRESOS OPERATIVOS**

Los ingresos netos durante el 2016, fueron originados como sigue:

<b>2016</b>		
Arriendos 12%		202,812.96
Arriendos 0%		-
Otros ingresos		127,855.23
<b>Total</b>		<b><u>330,668.19</u></b>

### **12. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS**

Los gastos operativos y financieros durante los años 2012 y 2011, fueron causados como sigue:

**INMOBILIARIA LA GERMANIA INMOGERMANIA CIA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

**2016**

Intereses	372,561.20
Depreciaciones	89,563.33
Impuestos y contribuciones	61,490.49
Otros gastos	28,882.39
<b>Total</b>	<b><u>552,497.41</u></b>

**13. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

En cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. 02.Q.ICI.008 publicada en el Suplemento del R.O. No. 565 del 26 de abril de 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el período auditado hemos dado cumplimiento a las principales recomendaciones efectuadas por auditoría externa para superar las observaciones de control interno detectadas.

Situación fiscal.- La Compañía no ha sido revisada por parte del Servicio de Rentas Internas hasta el presente ejercicio económico.

Precios de transferencia.- El Decreto ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento de R.O. 494 del 31 de diciembre del 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con compañías relacionadas.

Informe tributario.- Por disposición establecida en la Circular No. DGEC-001 del 21 de enero del 2004 del Servicio de Rentas Internas, dispone que todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar los anexos y respaldos en sus declaraciones fiscales. A la emisión de este informe, la Compañía se encuentra preparando dicha información.

Será responsabilidad de los Auditores Externos, el dictaminar la razonabilidad de la información y reportes descritos en el párrafo precedente.

Amortización de pérdidas.- Las sociedades pueden compensar las pérdidas sufridas en el ejercicio impositivo con las utilidades que obtuvieron dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de las utilidades obtenidas.

En caso de liquidación de la sociedad o terminación de sus actividades en el país, el saldo de las pérdidas acumuladas durante los últimos cinco ejercicios, será deducible en su totalidad en el ejercicio impositivo en que concluya su liquidación o se produzca la terminación de las actividades.

**INMOBILIARIA LA GERMANIA INMOGERMANIA CIA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

---

Eventos posteriores.- La Administración de la Compañía considera que entre el 31 de diciembre de 2016 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 12 de enero de 2019 (fecha de culminación de la auditoría) no existen hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 o que requieran ajustes o revelación.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada Resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.

=====