Alfonso Zúñiga Avila
CONTADOR PUBLICO REG 2171
AUDITOR EXTERNO REG 085

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A LA JUNTA DE SOCIOS DE INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA.

1. Hemos examinado el Balance de Situación Financiera de INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA. al 31 de Diciembre del año 2012 y el correspondiente Estado de Resultado, Evolución del patrimonio de los socios y Flujo de Efectivo de enero 1° a diciembre 31 del 2012.

2. Los Estados financieros son de responsabilidad de la Compañía, nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a la Auditoria.

3. Nuestro examen se realizó de acuerdo a las normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (N.I.A.A) generalmente aceptadas, incluyendo en consecuencia pruebas selectivas de los registros contables y otros procedimientos de Auditoria que consideramos necesarios en las circunstancias.

4. En este ejercicio la compañía no ha tenido ingresos de ninguna clase, por consiguiente no presenta el Estado de Resultados

5. En nuestra opinión los mencionados estados financieros presentan razonable la situación financiera de INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2012 como también el Estado de Flujo de Efectivo por el periodo mencionado, obtenido de conformidad con principios de contabilidad de aceptación general, aplicados sobre una base consistente con el periodo anterior.

6. El Informe de Cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA. al 31de diciembre del 2012 se emitirá por separado

Alfonso Zuñiga Avila
Registro de Contador Público 2.171
Registro de Auditor Externo 085

Cuenca, junio 7 del 2013

INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA.

INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA. fue constituida en la ciudad de Cuenca, capital de la provincia del Azuay, República del Ecuador, el 7 de octubre del año 2005, Ante el Dr. Alfonso Andrade Ormaza, notario cuarto de este cantón, para dedicar su actividad a la compraventa, administración, arrendamiento y permuta de bienes inmuebles, podrá también crear sucursales dentro del país y en general realizar todos los actos permitidos por la legislación ecuatoriana y que están relacionados con el objeto principal de la compañía. El tiempo de vida jurídica es de 50 años a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil.

2. RESUMEN DE POLITICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD.

Los registros contables se hallan expresados en dólares estadounidenses ($) unidad monetaria de la República del Ecuador. Su estructura cumple con lo dispuesto en los principios de contabilidad de general aceptación

2.1. ESTADOS FINANCIEROS.

La Compañía presenta sus estados financieros de conformidad con normas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías y disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, organismos encargados de su control y vigilancia.

2.2. PROVISION PARA CUENTAS INCOBRABLES.

La Compañía, no hizo una provisión para cubrir futuros riesgos de cuentas incobrables de clientes.

2.3 INVENTARIOS.

El inventario de materia prima y repuestos se realizó físicamente el 31 de diciembre del 2012 el valor está considerado al costo promedio de adquisición. Debo indicar que la toma física de estos inventarios, se realizó con el personal de la Compañía, sin la concurrencia de la Auditoria Externa.

2.4. IMPUESTO TRIBUTARIOS.

La empresa cumple con esta obligación tributaria presentando las declaraciones de los impuestos correspondientes:

Impuesto a la Renta.
Impuesto a la Retención en la Fuente.
Impuesto al Valor Agregado.

2.5. INTERVACION TRIBUTARIA.

La empresa no ha sido intervenida tributariamente por tratarse de una empresa nueva.

2.6 DEPRECIACIONES.

La Empresa calcula la depreciación de su propiedad y equipo utilizando el método de línea recta en los siguientes porcentajes anuales que se presenta a continuación conjuntamente con el cuadro de depreciación acumulada.

	SALDO DIC-31-11	DEPRECIAC. AÑO 2012	TOTAL	PORC. DE DEPREC
Vehiculos	37.621,75	20.796,00	58.417,75	20%
Equipo de computac.	13.130,90	6.671,88	19.802,78	33%
Equipo de oficina	236,05	127,68	363,73	10%
	50.988,70	27.595,56	78.584,26	

Sobre el activo diferido no se ha hecho ninguna amortización desde su inicio

3. CAJA CHICA.

Se mantiene este valor en poder de algunos funcionarios para pagos pequeños e inmediatos:

Administración	180,00
Gabriela Astudillo	70,00
Jorge Baculima	200,00
Nestor Pasaca	100,00
	550,00

4. CLIENTES.

Valores pendientes de cobro a:

Ecuasanitas	94,19
Ximena Molina	14.231,00
Moscoso Fernando	233.100,00
Richard Eugene Lay	165.000,00
	412.425,19

5. CUENTAS POR COBRAR.

Por cobrar a los siguientes deudores:

COVICOR	2.630,44
Construvicor	442.517,11
Varios	8.778,94
V&C Construto	173.133,28
Vinton	189,07
Proconstru	110.091,15
Coviproyectos	73.504,00
	810.843,99

6. ANTICIPO A PROVEEDORES.

Anticipo varios proveedores $ 21.146,88

7. ANTICIPO A CONTRATISTA.

Anticipo a los siguientes:

Catalina Monsalve	19.513,26
Jorge Jara	4.000,00
Jaime Delgado	514,50
	24.027,76

8. CHEQUES PROTESTADOS.

Los siguientes cheques de:

Pablo Jara	10.000,00
Nancy Serrano	10.000,00
Juan González	2.700,00
	22.700,00

9. INVENTARIOS.

Terrenos: consta de 17 lotes de terrenos $ 4.003.437,63

9. INVENTARIOS.

Terrenos: consta de 17 lotes de terrenos:

Terrenos: consta de 17 lotes de terrenos	4.003.437,63
Construcciones en curso	1.150.451,95
	5.153.889,58

10. IMPUESTOS RETENIDOS POR CLIENTES.

Impuesto que se compensarán en la declaración del impuesto a la renta $ 23.070,16

11. IMPUESTOS A LA RETA ANTICIPADO.

Impuestos anticipados pagados $ 21.968,22

12. ACTIVO FIJO.

Este activo se halla registr5ado a su costo de adquisición que a continuación se detalla y se demuestra su valor actual:

	SALDO DIC.31-11	COMPRAS AÑO 2012	SALDO DIC.31-12	DEPREC. ACUMUL	VALOR ACTUAL
Vehiculos	82.980,44	---	82.980,44	58.417,75	24.562,69
Equipo de computac.	20.406,85	---	20.406,85	19.802,78	604,07
Equipo de oficina	1.276,13	---	1.276,13	363,73	912,40
	104.663,42	---	104.663,42	78.584,26	26.079,16

13. ACTIVO DIFERIDO.

Esta cuenta se ha mantenido sin movimiento y tampoco ha habido amortización desde su inicio.

14. BANCOS.

Sobregiro en:

Banco Internacional $ 137,67

15. PRESTAMO DE SOCIOS.

Préstamo de los siguientes socios:

Arq. Pablo Vintimilla $ 1.977.557,91

16. CUENTAS POR PAGAR.

Los siguientes préstamos recibidos:

Proyecto Habit	16.987,76
Terrenos	450,00
Inmoromelia	1.456.727,44
	1.474.165,20

17. PROVEEDORES.

Compras a crédito a corto plazo para la normal actividad de la compañía:

18. IMPUESTOS RETENIDOS

Impuestos que se declara y se paga en el mes siguiente $ 308,89

19. APORTES AL I.E.S.S.

Planilla de aportes pendiente de pago $ 1.567,32

20. PRESTAMOS DEL I.E.S.S.

Descuentos al personal:

Préstamos quirografarios	1.887,89
Préstamos hipotecarios	157,74
	2.045,63

21. 12% I.V.A. RETENIDO.

Impuesto que se declara y se paga en el mes siguiente $ 148,08

22. PROVISION PARA CARGAS LABORALES.

La empresa hace esta provisión para pagar cuando ocurra:

Désimo Tercer Sueldo	1.163,99
Désimo Cuarto Sueldo	2.928,58
Vacaciones	4.816,05
Fondos de Reserva	246,56
	9.155,18

23. SUELDOS POR PAGAR.

Rol de sueldos de diciembre pendiente de pago $ 4.117,68

24. ANTICIPO DE CLIENTES.

Los siguientes anticipos

Reclasificación de cuentas	417.965,94
Cueva Vintimilla Pablo	2.830,00
Pablo Jara	720,00
Pablo Jara	1.544,00
Moscoso Fernando	20.000,00
Jara Pablo	891,00
Richie Lay y Kayla Lay	20.000,00
Richie Lay y Kayla Lay	5.000,00
Bolivar Salinas	1.000,00
Molina Ximena	20.000,00
Bolivar Arichábala	32,14
Richie Lay y Kayla Lay	3.000,00
Richie Lay	3.000,00
Ximena Picón	10.000,00
Fernando Moscoso	20.000,00
Richie Lay	3.000,00
Pablo Cueva	2.000,00
Ing. Fernando Moscoso	30.000,00
Fernando Moscoso	30.000,00
Richie Lay	3.000,00
Richie Lay	3.000,00
Kleber Vanegas	7.057,38
Marina Pugach	4.000,00
Richie Lay	3.000,00
Bertha Carpio	5.000,00
Bertha Carpio	117.800,00
Harold Lee Patrick	5.000,00
María de Lourdes Ochoa	921,73
Dr. Edy Ochoa	99,13
Richie Lay	3.000,00
	742.861,32

25. IMPUESTO A LA RENTA.

Impuesto sobre la utilidad neta del 2012 $ 5.964,14

26. 15% UTILIDAD DE EMPLEADOS.

De acuerdo a disposiciones legales establecidas en el Código del Trabajo, la compañía destina el 15% sobre las utilidades del ejercicio $ 4.576,07

27. CAPITAL SOCIAL.

El Capital social de la Compañía es de $ 400,00 dividido en 400 participaciones de $1,00 nominativas, transmisibles por herencia y transferibles por acto entre vivos, requiriéndose el consentimiento unánime de capital social, expresado en Junta General. El cuadro de socios es el siguiente:

NOMBRES	VALOR	PARTICIPACION	PORCENTAJE
Arq. Pablo Vintimilla Serrano	392,00	392	98%
Sra. María Elisa Cordero	8,00	8	2%
	400,00	400	100%

28. RESERVA LEGAL.

El 5% sobre las utilidades netas $ 4.604,72

29. APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN.

Aporte de los socios para aumento de capital $ 1.050.000,00

30. RESERVA POR REVALORIZACIÓN.

Ajustes al NiiF sobre sus activos $ 1.172.071,50

31. UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS.

Utilidades no retiradas por los socios $ 68.521,16

32. TENDENCIAS.

Separadamente en hoja adjunta se presenta esta información.

33. INFORME DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO.

En cumplimiento a disposiciones legales establecidas por el Servicio de Renta Internas según resolución 1071 publicada en el registro Oficial 740 del 8 de enero del 2003, en el sentido de que todas las sociedades obligadas a tener auditoria externa deberán presentar los anexos y respaldos de sus declaraciones fiscales, a la emisión de este informe la empresa se halla preparando dicha información.

34. ENTORNO ECONOMICO.

La compañía está dedicada a la compraventa, administración, arrendamiento y construcción de bienes inmuebles, esta línea de actividad tiene su competencia, pero se espera mejorar los resultados

34. ENTORNO ECONOMICO.

La compañía está dedicada a la compraventa, administración, arrendamiento y construcción de bienes inmuebles, esta línea de actividad tiene su competencia, pero se espera mejorar los resultados

35 EVENTOS SUBSECUENTES.

Al 31 de diciembre del año 2012 (fecha de cierre del ejercicio) y la fecha de preparación de este informe (junio 7 del 2013), la administración considera que no existen eventos importantes que revelar y que tuvieran efecto sobre los estados financieros cerrados el 31 de diciembre del año 2012

Alfonso Zuñiga Avila
CONTADOR PUBLICO REG 2171
AUDITOR EXTERNO REG 085

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA A DICIEMBRE 31 DEL 2012

ACTIVO	NOTAS	2012	2011
DISPONIBLE			
Caja Chica	3	550,00	550,00
Bancos			9.262,62
		550,00	9.812,62
EXIGIBLE			
Clientes	4	412.425,19	
Cuentas por cobrar	5	810.843,99	1.056.666,63
Anticipo a proveedores	6	21.146,88	(1.962,29)
Anticipo a contratistas	7	24.027,76	24.027,76
Cheques protestados	8	22.700,00	22.700,00
Préstamos al personal			474,06
		1 291.143,82	1.101.906,16
REALIZABLE	9		
Terrenos		4.003.437,63	854 675,13
Construcciones en curso		1.150.450,95	1.004.011,15
Material			98.256,31
		5.153.888,58	1.956.942,59
PAGOS ANTICIPADOS			
12% I.V.A. pagado en compras			2.102,76
Impuestos retenidos por clientes	10	23.070,16	
Impuesto a la Renta anticipado	11	21.968,22	31.804,54
Préstamos empresa		3.655,39	
		48.693,77	33.907,30
ACTIVO CORRIENTE		6 494.276,16	3.102.568,67
ACTIVO FIJO	12		
Vehiculos		82.980,44	82.980,44
Equipo de Computación		20.406,85	20.406,85
Equipo de oficina		1.276,13	1.276,13
		104.663,42	104.663,42
DEPRECIACIONES		(78.584,26)	(50.988,70)
		26.079,16	53.674,72
ACTIVO DIFERIDO	13		
Gastos anticipados		173.492,62	173.492,62
Otros Activos		359,54	359,54
Depósitos en garantía		3.040,00	3.040,00
		176.892,16	176.892,16
ACTIVO TOTAL		6.697.247,49	3.333.135,55

Alfonso Zúñiga Avila
CONTADOR PUBLICO REG 2171
AUDITOR EXTERNO REG 085

PASIVO	NOTAS	2012	2011
EXIGIBLE CORTO PLAZO			
Bancos	14	137,67	1.033.394,52
Préstamo de socios	15	1.977.557,91	1.757.759,75
Cuentas por pagar	16	1.474.165,20	38.171,83
Proveedores	17	160.076,47	1.757,38
Impuestos retenidos	18	308,89	
Aportes al I.E.S.S.	19	1.567,32	
Préstamos del I.E.S.S.	20	2.045,63	2.100,00
12% I.V.A. retenido	21	148,08	7.750,46
Provisión para cargas laborales	22	9.155,18	1.708,13
Sueldos por pagar	23	4.117,68	417.965,94
Anticipo de clientes	24	742.861,32	
Impuesto a la Renta	25	5.964,14	
15% participación a empleados	26	4.576,07	
		4.382.681,56	3.260.608,01
PATRIMONIO NETO			
Capital social	27	400,00	400,00
Reserva legal	28	4.604,72	3.606,38
Aportes para futura capitalización	29	1.050.000,00	
Reserva por revalorización	30	1.172.071,50	
Utilidades no distribuidas	31	68.521,16	68.521,16
Utilidad del ejercicio		18.968,55	
		2.314.565,93	72.527,54
PASIVO Y PATRIMONIO		6.697.247,49	3.333.135,55

Alfonso Zúñiga Avila
CONTADOR PUBLICO REG 2171
AUDITOR EXTERNO REG 085

ESTADO DE RESULTADOS
DE ENERO 1° A DICIEMBRE 31 DEL 2012

	PARCIAL	2012
VENTAS		412.415,10
Ventas tarifa 12%	84,10	
Ventas tarifa 0%	412.331,00	
COSTO DE VENTAS		268.024,23
U.B. EN VENTAS		144.390,87
COSTOS GENERALES		113.883,77
Gastos de administración	113.350,54	
Gastos Financieros	533,23	
Utilidad del ejercicio		30.507,10
15% participación a trabajadores		4.576,07
		25.931,03
23% Impuesto a la Renta		-5.964,14
5% Reserva legal		-998,34
A disposición de la Junta General		18.968,55

Alfonso Zúñiga Avila
CONTADOR PUBLICO REG 2171
AUDITOR EXTERNO REG 085

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
A DICIEMBRE 31 DEL 2012

	PARCIAL	2012	2011
CAPITAL APORTACIONES			
Saldo al inicio y al final del periodo		400,00	400,00
APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN			
Aporte de los socios en el periodo		1.050.000,00	
RESERVA POR REVALORIZACIONJ			
Por ajuste al NiiF		1.172.071,50	
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS			
Reserva de legal			
Saldo al inicio del periodo	3.606,38		
Incremento en el periodo	998,34		
		4.604,72	3.606,38
Utilidades no distribuidas			
Saldo al inicio y final del periodo		68.521,16	68.521,16
Utilidad del ejercicio		18.968,55	
		2.314.565,93	72.527,54

Alfonso Zúñiga Avila
CONTADOR PUBLICO REG 2171
AUDITOR EXTERNO REG 085

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	2012
FUENTES DE FONDOS DEL PERIODO	
Reserva legal	998,34
Aporte para futura capitalización	1.050.000,00
Reseva por revalorización	1.172.071,50
Reultados	18.968,55
Depreciaciones	27.595,56
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Exigible	(189.237,66)
Realizado	(3.196.945,99)
Pagos anticipados	(14.786,47)
EFECTIVO NETO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(1.131.336,17)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Exigible a corto plazo	1.122.073,55
	1.122.073,55
CAJA DISPONIBLE AL FINAL	(9.262,62)
EXPLICADO EN:	
Caja y Bancos al final	550,00
Caja y Bancos al inicio	(9.812,62)
	(9.262,62)

Alfonso Zúñiga Avila
CONTADOR PUBLICO REG 2171
AUDITOR EXTERNO REG 085

INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA.

ACTIVO	2012	% Integral	2011	% Integral	% Tendencia
DISPONIBLE	550,00	100,00%	9.812,62	100,00%	1684,1%
Caja Chica	550,00	100,00%	550,00	5,61%	0,0%
Bancos			9.262,62		
EXIGIBLE	1.291.143,82	100,00%	1.101.906,16	100,00%	-14,7%
Clientes	412.425,19				
Cuentas por cobrar	810.843,99	62,80%	1.056.666,63	95,89%	30,3%
Anticipo a proveedores	21.146,88	1,64%	-1.962,29	-0,18%	-109,3%
Anticipo a contratistas	24.027,76	1,86%	24.027,76	2,18%	0,0%
Cheques protestados	22.700,00	1,76%	22.700,00	2,06%	0,0%
Préstamos al personal		0,00%	474,06	0,04%	0,0%
REALIZABLE	5.153.888,58	100,00%	1.956.942,59	100,00%	-62,0%
Terrenos	4.003.437,63	77,68%	854.675,13	43,67%	-78,7%
Construcciones en curso	1.150.450,95	22,32%	1.004.011,15	51,31%	-12,7%
Materiales		0,00%	98.256,31		0,0%
PAGOS ANTICIPADOS	48.693,77	100,00%	33.907,30	100,00%	-30,4%
12% I.V.A. pagado en compras		0,00%	2.102,76	6,20%	0,0%
Impuesto retenidos por clientes	23.070,16				
Impuesto a la Renta anticipados	21.968,22		31.804,54		
Préstamos empresa	3.655,39	7,51%		0,00%	0,0%
ACTIVO FIJO	104.663,42	100,00%	104.663,42	100,00%	0,0%
Vehiculos	82.980,44	79,28%	82.980,44	79,28%	0,0%
Equipo de Computación	20.406,85	19,50%	20.406,85	19,50%	0,0%
Equipo de oficina	1.276,13	1,22%	1.276,13	1,22%	0,0%
DEPRECIACIONES	-78.584,26	100,00%	-50.988,70	-48,72%	-35,1%
ACTIVO DIFERIDO	176.892,16		176.892,16		
Gastos anticipados	173.492,62		173.492,62		
Otros activos	359,54		359,54		
Depósitos en garantía	3.040,00		3.040,00		
	6.697.247,49		**3.333.135,55**		

Alfonso Zúñiga Avila
CONTADOR PUBLICO REG 2171
AUDITOR EXTERNO REG 085

INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA.

PASIVO	2012	% Integral	2011	% Integral	% Tendencia
EXIGIBLE CORTO PLAZO	4.382.681,56	100,00%	3.260.608,01	100,00%	-25,6%
Bancos	137,67	0,00%		100,00%	0,0%
Prestamo de socios	1.977.557,91	45,12%	1.033.394,52		-47,7%
Cuentas por pagar	1.474.165,20	33,64%	1.757.759,75	53,91%	19,2%
Proveedores	160.076,47	3,65%	38.171,83	1,17%	-76,2%
Impuestos Retenidos	308,89	0,01%	1.757,38	0,05%	468,9%
Aportes al I.E.S.S.	1.567,32	0,04%		0,00%	0,0%
Préstamos del I.E.S.S.	2.045,63	0,05%		0,00%	0,0%
12% I.V.A. retenido	148,08	0,00%	2.100,00	0,06%	1318,2%
Provisión para cargas laborales	9.155,18	0,21%	7.750,46	0,24%	-15,3%
Sueldos por pagar	4.117,68	0,09%	1.708,13	0,05%	-58,5%
Anticipo de clientes	742.861,32	16,95%	417.965,94	12,82%	-43,7%
Impuestos a la Renta	5.964,14	0,14%			
15% utilidad de empleados	4.576,07	0,10%		0,00%	0,0%
PATRIMONIO NETO	2.314.565,93	100,00%	72.527,54	100,00%	-96,9%
Capital social	400,00	0,02%	400,00	0,55%	0,0%
Reserva legal	4.604,72	0,20%	3.606,38	4,97%	-21,7%
Aporte para futura capitalización	1.050.000,00				
Reserva por revalorización	1.172.071,50				
Utilidades no distribuidas	68.521,16		68.521,16		
Utilidad del ejercicio	18.968,55	0,82%		0,00%	0,0%
	6.697.247,49		**3.333.135,55**		
DIFERENCIA:	0,00		0,00		

INDICADORES FINACIEROS:	**2012**	**2011**
RENDIMIENTO SOBRE EL CAPITAL:		
ACTIVOS/CAPITAL	16743,12	8332,84
RAZON CIRCULANTE:		
A.CIRCULANTE/P.CIRCULANTE	1,47	1,77
PRUEBA ACIDA:		
EFEC+CTASXCOBRAR/P.CIRCULANTE	0,29	0,65
RAZON DEUDA CORTO PLAZO:		
P CORTO PLAZO/A.TOTAL	0,65	0,98