



VIC – JAV

INFORME 2013-AE-000000294

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

ING. C.P.A. ALEXANDRA GABRIELA MENDOZA ZAMBRANO
AUDITORA EXTERNA
SC - RNAE No. 747



TRABAJAMOS PARA AGREGAR VALOR A SU NEGOCIO

VIC – JAV

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de:

**INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.
Informe sobre los estados financieros**

*He auditado los Estados Financieros de la Compañía **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.** que comprende el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2012 y el correspondiente estado de resultado integral, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas*

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF 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.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en esta auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores materiales.

Una auditoría comprende la realización 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, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados 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 que las políticas utilizadas son apropiadas y 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 nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En mi opinión, los referidos estados financieros se presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de la **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.** al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Asunto de énfasis.

Sin calificar nuestra opinión. Tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados correspondientes al año terminado al 31 de diciembre del 2012 son los primeros que la compañía ha preparado aplicando NIIF. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la compañía se describen en la Nota 3.

AUDITORIA EXTERNA
Alexandra Mendoza Z.
Ing. Alexandra Mendoza Z.
REG. # RNAE - 747

ING. ALEXANDRA G. MENDOZA ZAMBRANO

Reg. Auditora Externa No. RNAE-747

Manta, 31 de mayo del 2013

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(En Dólares Americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31</u> <u>2011</u>	<u>Dic-31</u> <u>2012</u>
<u>ACTIVO</u>			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	4	8,003.42	6,945.38
Activos Financieros	5	282,220.13	719,806.88
Activos por Impuestos Corrientes	6	1,465.30	1,465.30
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		291,688.85	728,217.56
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades, Planta y Equipo	7	1,048,712.51	1,445,185.65
(-)Depreciación Acumulada		(46,445.45)	(74,100.74)
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		1,002,267.06	1,371,084.91
TOTAL DE ACTIVO		1,293,955.91	2,099,302.47
<u>PASIVO</u>			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y Documentos por Pagar	8	547,240.67	1,279.26
Otras Cuentas y Documentos por Pagar		0.00	1,326,406.79
TOTAL PASIVO CORRIENTE		547,240.67	1,327,686.05
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones con Instituciones Financieras	9	671,492.61	671,492.61
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		671,492.61	671,492.61
TOTAL DE PASIVO		1,218,733.28	1,999,178.66
<u>PATRIMONIO</u>			
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	10	75,222.63	100,123.81
		1,293,955.91	2,099,302.47

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(En Dólares Americanos)

	<u>Dic-31 2011</u>	<u>Dic-31 2012</u>
INGRESOS		
Ventas Netas	66,871.48	82,092.90
(-) Costos de Ventas	-	(27,776.90)
Margen Bruto	<u>66,871.48</u>	<u>54,316.00</u>
(-) Gastos Administrativos	(65,346.22)	(69,773.24)
(+) Otros Ingresos	-	54,654.37
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>1,525.26</u>	<u>39,197.13</u>
(-) 15% Participación Trabajadores	-	-
Utilidad Después de Part. Trabajadores	<u>1,525.26</u>	<u>39,197.13</u>
(-) Impuesto a la Renta	(4,001.30)	(9,044.10)
(-) Reserva Legal	-	(3,015.30)
UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO	<u><u>(2,476.04)</u></u>	<u><u>27,137.73</u></u>

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.
STADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
OR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
En Dólares Americanos)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUTURA CAPITALIZACIÓN	RESERVA LEGAL	OTRAS RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL
ALDOS AL 1 DE ENERO DE 2011	46,057.00	360.00	1,658.63	4,817.88	24,805.16	(2,476.04)	75,222.63
AMBIOS EFECTUADOS:							
RESULTADO ADOPCION PRIMERA VEZ NIIF					(5,251.85)	-	(5,251.85)
TRANSFERENCIAS Y AJUSTES		-	3,015.30	-	(2,476.04)	2,476.04	3,015.30
UTILIDAD DEL EJERCICIO	-	-	-			27,137.73	27,137.73
ALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	46,057.00	360.00	4,673.93	4,817.88	17,077.27	27,137.73	100,123.81

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(En Dólares Americanos)

Flujos De Caja Provenientes/Utilizados En:

Actividades De Operacion

Efectivo recibido de clientes		27,358
Ventas	152,629	
Clientes	(125,270)	
Efectivo Pagado a proveedores y empleados		(403,638)
Costo ventas Locales	(15,881)	
Gastos de Operacion y Administración	(97,550)	
Depreciaciones	27,655	
Impuestos		
Impuestos por pagar	4,664	
Proveedores Locales	(322,956)	
Resultados niffs primera vez	(5,252)	
Obligaciones Laborales	369	
Otras Cuentas Por Pagar	5,312	
Total Actividades De Operacion		(376,280)

Flujos De Caja Provenientes/Utilizados En:

Actividades De Inversión

Cuentas Por Pagar Relacionadas y Accionistas	771,695	
Terrenos	(418,321)	
Venta de Departamentos	21,848	
Total Actividades De Inversión		375,222

Flujos De Caja Provenientes/Utilizados En:

Actividades De Financiamiento

Total Actividades De Financiamiento		-
Aumento/Dísminución neta durante el año		(1,058)
Saldo de equivalente de efectivo al inicio		8,003
Saldo de equivalente de efectivo al final		6,945

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DEL 2012**

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA

La compañía, fue constituida en la ciudad de Manta, mediante Escritura Pública en la Notaria Primera del Cantón Manta el 04 de Enero de 1994 e inscrita en el Registro Mercantil el 07 de Diciembre del mismo año. Ciñéndose estrictamente a las Normas Internacionales de Información Financiera y el artículo 30 sección dos del reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

La actividad principal de la compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

BASES DE PRESENTACIÓN

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2012 han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y resoluciones promulgadas por la Superintendencia de Compañías.

El Sistema Contable actual que posee la compañía cumple con todos los requisitos de la Ley de Propiedad Intelectual, adquirido de conformidad con el ordenamiento vigente.

3. EFECTOS MÁS SIGNIFICATIVOS DE LA ADOPCIÓN DE LAS NIIF

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A. respecto al cumplimiento con la resolución obligatoria No. 08.G.DSC. y SC.Q.I.C.I.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de Octubre del 2011 presentó ante la Superintendencia de Compañías el CRONOGRAMA DE APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA "NIIF para PYMES" el cual establece el periodo de transición correspondiente al grupo tres.

El documento establece el inicio del proceso de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pymes para la Compañía y de acuerdo al cronograma presentando la fecha en que se dispone el diagnóstico de los principales impactos en la Compañía, fue previsto para el mes de Diciembre del 2011 y sus ajustes correspondientes se registraron al 1 de enero del 2012. No evidenciamos efectos significativos producto de la aplicación de las NIIF.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2012 su saldo lo conforman los siguientes rubros:

DETALLE	VALORES
Bancos (a)	6.945,38
Bco. del Pacífico	6.945,38
TOTAL	6.945,38

a) Comprende Cuenta que la Compañía mantiene con Banco del Pacífico.

5. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2012 incluye principalmente:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes (a)	186.502,41
Otras Cuentas y Documentos por Cobrar (b)	533.304,47
TOTAL	719.806,88

a) Corresponde a valores por cobrar a diversos clientes.

b) Los valores agrupados en esta cuenta corresponde a Anticipos a Proveedores Locales \$ 318.728,68; Cuentas por Cobrar a Accionistas \$ 22.575,79; valores entregados para Proyecto Inmobiliario \$ 192.000,00.

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2012 el saldo de Activos por Impuestos Corrientes es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Crédito Tributario Renta	1.465,30
TOTAL	1.465,30

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Propiedades, Planta y Equipo se valoriza al costo de adquisición, los que incluyen los costos adicionales para que el bien quede en condiciones de funcionamiento, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro que se deban reconocer.

La depreciación de Propiedades, Planta y Equipo se registra en resultados del ejercicio siguiendo el método de línea recta, de acuerdo a la vida útil de los bienes.

Las Cuentas de Propiedades, Planta y Equipo que la empresa mantiene a Diciembre 31 del 2012 son los siguientes:

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A. MOVIMIENTOS DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Descripción	Saldo al	Adiciones	Ventas	Transf.	Saldo al	% DEP.
	12/31/2011				12/31/2012	
<u>COSTO</u>						
<u>NO DEPRECIABLES</u>						
Terrenos	372,859.52	418,320.90			791,180.42	
<u>DEPRECIABLES</u>						
Edificio y Estructuras	675,852.99		21,847.76		654,005.23	5%
SUBTOTAL	1,048,712.51	418,320.90	21,847.76		1,445,185.65	
DEP. ACUMULADA	(46,445.45)				(74,100.74)	
P. PLANTA Y EQUIPO	1,002,267.06				1,371,084.91	

8. PASIVO CORRIENTE

Corresponde a valores pendientes de pago a Diciembre 31 del 2012 de varios acreedores, cuya cancelación se efectuará en el año 2013.

DESCRIPCIÓN	VALORES
Cuentas y Documentos por Pagar (a)	1.279,26
Otras Cuentas y Documentos por Pagar (b)	1.326.406,79
TOTAL	1.327.686,05

- a) Esta cuenta corresponde a pagos pendientes con varios Proveedores Locales.
- b) Los rubros que conforman esta cuenta son: Obligaciones con el IESS \$63,40; Beneficios Laborales por Pagar \$ 306,00; Cuentas por Pagar a Compañías Relacionadas \$ 1.227.793,99; Otras Cuentas por Pagar \$98.243,40.

9. PASIVO NO CORRIENTE

Corresponde a préstamos a largo plazo realizados en el exterior, destinados a capital de operación.

DESCRIPCIÓN	VALORES
Imbler Commercial Inc.	671.492,61
TOTAL	671.492,62

10. PATRIMONIO

a) El capital de la compañía a Diciembre 31 del 2012 está distribuido de la siguiente manera:

ACCIONISTAS	CAPITAL SUSCRITO	% DE ACCIONES AL 2012
De Genna Fernández Aldo Pietro	4.606,00	10,00%
De Genna Fernández Ginno Andrés	4.606,00	10,00%
De Genna Fernández Lucia Telesilda	4.606,00	10,00%
De Genna Fernández Mario Bartolomé	4.606,00	10,00%
Fernández Avellaneda Lucia del Pilar	27.633,00	60,00%
TOTALES	46.057,00	100,00%

El capital suscrito está constituido por 46.057,00 acciones, al valor nominal de \$ 1 cada una.

b) Adicional el Patrimonio está compuesto por Reserva Legal \$ 4.673,93; Reserva de Capital \$ 4.817,88; Aporte para Futuras Capitalizaciones \$360,00; Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores \$ 22.329,12; Resultados Acumulados por Adopción de NIIF (\$ 5.251,85); Resultados del Ejercicio 2012 \$ 27.137,73.

11. INFORME TRIBUTARIO

Por disposición establecida en el SUP.R.O N 188 del 7 de mayo del 2010 el Servicio de Rentas, dispone que todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deben presentar los anexos y respaldos de sus declaraciones fiscales; a la emisión de este informe, la Empresa se encuentra preparando dicha información.

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

12. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2012, la Empresa no mantiene activos y/o pasivos contingentes con terceros.

13. OTRAS REVELACIONES

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las notas correspondientes, aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.