



**NIMPORELI S. A.**

## **AUDITORIA AÑO 2011**

**INFORME DEL AUDITOR DE LA  
COMPAÑIA ECUATORIANA DE CAPACITACION, AUDITORIA Y ASESORIA  
CEDCAYA CIA. LTDA.  
EFECTUADA A:  
EMPRESA INIMPORELI, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL  
LITORAL S.A. UBICADA EN LA CIUDAD DE MACHALA**

**SC.RNAE-785**

### **INFORME**

**AUDITORIA REALIZADA A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA EMPRESA INIMPORELI,  
IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL S.A. AÑO 2011**

**AUDITORA EXTERNA – M.C.A. CPA FELIX ALVAREZ**

**REPRESENTANTE LEGAL  
COMPAÑIA ECUATORIANA DE CAPACITACION, AUDITORIA Y ASESORIA  
CEDCAYA CIA. LTDA.**

**AUDITORIA FINANCIERA EMPRESA  
INIMPORELI, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL S.A.**

**PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO  
Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011.**

---

**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

---

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA**

**Página 2**

ÍNDICE

<u>CONTENIDO</u>	<u>PÁG.</u>
DICTAMEN DEL AUDITOR EXTERNO	4
<b><u>CAPÍTULO I</u></b>	
<b>INFORMACIÓN FINANCIERA</b>	
• Balance General	6
• Estado de Resultados	6
• Estado de Cambios en el Patrimonio	6
• Estado de Flujos de Efectivo	6
<b><u>CAPÍTULO II</u></b>	
<b>RESULTADOS DEL EXAMEN</b>	
• Rubros Examinados	7
• Control Interno (Procedimientos de Auditoría)	8
• Notas a los Estados Financieros	9

**DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA**

Quito, Mayo 2, 2011.

A los Accionistas de la Compañía INIMPORELI, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL S.A.:

Hemos auditado el balance general que se acompaña de la Compañía INIMPORELI, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL S.A. al 31 de diciembre de 2011 y los correspondientes estados de resultados y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas Normas requieren que planeemos y practiquemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye examinar, sobre una base de pruebas selectivas, la evidencia que soporta las cifras y las revelaciones en los estados financieros. Una auditoría también incluye evaluar los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la administración, así como la presentación general de los estados financieros. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, respecto de todo lo importante la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2011, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el año terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas de Contabilidad Internacional (NIC), de acuerdo a la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías.

Mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio fiscal del año 2011, lo emitimos por separado.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 318 de la Ley de Compañías Vigente y su Reglamento, las recomendaciones de este Examen, deben ser aplicadas de manera inmediata y con el carácter de obligatorio.

Atentamente,



**M.C.A. CPA FELIX ALVAREZ**  
**GERENTE GENERAL DE CEDCAYA CIA. LTDA.**

**CEDCAYA**  
**CIA. LTDA.**



**CAPITULO I**



**NIMPORELI S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

- A. Balance General
- B. Estado de Resultados
- C. Estado de Cambios en el Patrimonio
- D. Estado de Flujos de Efectivo





NIMPORELI S.A.

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LI**

ESTADO DE RESULTADO  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

40101	<b><u>VENTA</u></b>		627,843.43
	Ingresos por alquiler	294,143.79	
	Ventas de bienes inmuebles	333,699.64	
	<b><u>GASTOS OPERACIONALES</u></b>		
50202	Gastos de Administrativos	300,791.18	
50201	Gastos de Venta	69,227.08	
502022101	Depreciaciones	242,418.21	
502012305	Prov. Cta incobrables	118.44	
			612,554.91
50203	<b><u>GASTOS FINANCIEROS</u></b>		51,095.29
403050103	<b><u>INGRESOS NO OPERACIONALES</u></b>		37,931.52
	Utilidad del Ejercicio		<b>2,124.75</b>
20107050101001	15 % Participación de trabajadores		318.71
20107020101001	24% Impuesto a la Renta		42,246.03

  
Econ. Jorge Torres G.  
Gerente General

  
CPA. Leonor Solís M.  
Contador

**INIMPORELI S.A.**

ESTADO DE PATRIMONIO

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

**MOVIMIENTOS**

**Saldos Iniciales 31/12/2010**

Aplicacion adopcion 1ra vez de las NIIF  
Utilidades Acumuladas

Registro Impuesto minimo anticipo  
impto renta año 2010

Utilidades Ejercicio actual

Compensación de Pérdidas

Participación de Utilidades

Impuesto a la Renta

Impuesto a la renta diferido Nic 12

	Capital Suscrito Pagado	Reserva Legal	Reserva de Capital	Utilidad Acumulada acumulada	Perdida Acumulada	Utilidad	Result. Acum. Prov. De la adopcion	TOTAL PATRIMONIO
Saldos Iniciales 31/12/2010	800,00	12.677,55	14.154,19	145.319,87	-16.048,21	211.158,35	12.966.436,19	368.061,75 0,00
Aplicacion adopcion 1ra vez de las NIIF Utilidades Acumuladas				211.158,35		-211.158,35		12.966.436,19 0,00
Registro Impuesto minimo anticipo impto renta año 2010				-9.523,60		2.124,75		-9.523,60 2.124,75
Utilidades Ejercicio actual				-16.048,21	16.048,21			0,00 -318,71
Compensación de Pérdidas								-42.246,03
Participación de Utilidades								41.657,95
Impuesto a la Renta								-42.246,03
Impuesto a la renta diferido Nic 12								41.657,95
	<b>800,00</b>	<b>12.677,55</b>	<b>14.154,19</b>	<b>330.906,41</b>	<b>0,00</b>	<b>1.217,96</b>	<b>12.966.436,19</b>	<b>13.326.192,30</b>



Econ. Jorge Tores Guarnizo  
Gerente General



CPA. Leonor Solis M.  
Contador

**INIMPORELI S.A.**  
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
AL 31/DICIEMBRE/2011

**MÉTODO DIRECTO**

**FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Recibido de Clientes	329.923,81
Pagado a Proveedores y Empleados	-418.461,44
Intereses y Comisiones Pagados	-29.717,75
Ingreso por cobro de seguro y otros Recibidos	37.931,52
Impuesto a la Renta	-
<b><i>Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Operación</i></b>	<b>-80.323,86</b>

**FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

Importe por venta de activos fijos edificios terrenos	2.393.007,07
Valor de adquisición de los bienes vendidos	-2.264.106,19
Pago de inversion en asociadas	-320,00
<b><i>Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Inversión</i></b>	<b>128.580,88</b>

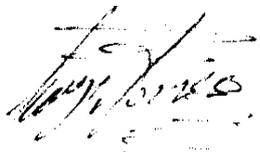
**FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Obligaciones, Neto	-58.937,72
Registro Reserva Legal	-
Dividendos Pagados	-
<b><i>Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Financiamiento</i></b>	<b>-58.937,72</b>

**CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:**

Incremento Neto de Efectivo Durante el Año	-10.680,70
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al inicio del Año	27.974,61

**EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO A FIN DE AÑO** **17.293,91**



Econ. Jorge Torres Guarnizo  
Gerente General



CPA. Leonor Solis M.  
Contador

## CAPITULO II

### RESULTADOS DEL EXAMEN

#### Rubros Examinados

De acuerdo a los procedimientos de Auditoría Externa, las normas de auditoría generalmente aceptadas (NAGA), se realizaron las pruebas de consistencia y razonabilidad de:

#### BALANCE GENERAL (Expresado en Dólares Americanos)

ACTIVO	USD. 20'743.608,56
PASIVO	USD. 7'417.416,26
PATRIMONIO	USD. 13'326.192,30

#### ESTADO DE RESULTADOS (Expresado en Dólares Americanos)

INGRESOS	USD. 665.774,95
COSTOS	USD. 612.554,91
GASTOS GENERALES	USD. 51.095,29
UTILIDAD BRUTA	USD. 2.124,75

Nuestros comentarios lo reflejamos en las notas financieras de acuerdo a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y a la Aplicación de NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF), adoptadas según el Cronograma de Aplicación emitido por la Superintendencia de Compañías en su Resolución 08.G.DSC.010 R.O.498.

Los rubros examinados reflejan la consistencia de las declaraciones tributarias revisadas, y sus pagos se encuentran cancelados en forma oportuna a la Administración Tributaria.

Es importante indicar que no encontramos indicios de lavado de dinero en los flujos de efectivos, recuperación de cartera y capital de giro de la empresa.

### **Control Interno (Procedimientos de Auditoría Interna)**

Realizamos el seguimiento del Control Interno de la entidad detectamos procedimientos y organización del Departamento de Auditoría Interna, el mismo que mantiene un control riguroso en:

1. Organización
2. Personal
3. Procedimientos
4. Normas
5. Sistematización

En sus procedimientos controla:

1. Administración
2. Operaciones
3. Sistemas de Información
4. Cumplimiento de Objetivos

Auditoría Interna garantiza el ambiente de control interno en la institución, elabora papeles de trabajo, realiza muestreos y arqueos de caja periódicos, que evidencian la corrección de errores detectados en el control previo, garantizando el cumplimiento de disposiciones legales y determina el proceso de transición de NIIF y NIC, para la empresa INIMPORELI S.A. en el año 2010, y el año 2011, año de adopción de NIIF, cumpliendo con el calendario dispuesto por la Superintendencia de Compañías, respaldando su proceso con las Actas Societarias emitidas para cada fase de implementación de las NIIFS y NIC, y la aplicación de la NIC 1 Presentación de Estados Financieros.

Las técnicas de auditoría interna empleadas son de total responsabilidad de su titular, respaldadas en sus papeles de trabajo emitidos, que forma parten de su Archivo Pasivo.

## Notas a los Estados Financieros

Nuestras notas a los Estados Financieros por el período enero – diciembre de 2011, de la Empresa Sociedad Anónima, INIMPORELI, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL S.A., se encuentran respaldadas en los Principios Contables Generalmente Aceptados, Normas Ecuatorianas de Auditoría; Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) Y NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) de acuerdo al Análisis realizado determinamos:

### a. Entidad.

La empresa Sociedad Anónima, INIMPORELI, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL S.A., se encuentra legalmente constituida el 17 de agosto del 1988, No. Resolución 7981; su capital autorizado es USD. 800,00, su capital suscrito USD. 800,00, y su capital pagado es USD. 800,00; en la ciudad de Machala, Provincia El Oro, su principal actividad dice textualmente: la compañía podrá dedicarse a cualquier Actividad Inmobiliaria de acuerdo a la Actividad registrada en la Superintendencia de Compañías número L6810.01, por lo tanto su actividad comercial, es acorde a la estructura jurídica de esta entidad.

Adicionalmente, para la presentación de los Estados Financieros de la empresa, ha observado las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), en especial la NIC 1, sus párrafos 14, 117 y 118,

### Políticas Contables de la Institución

La empresa INIMPORLI, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL S.A., adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera, y las Normas Internacionales de Contabilidad, emitiendo sus políticas contables que fueron discutidas por su Junta de Accionistas, que son:

#### Políticas Contables:

1. Inventarios
2. Activos Fijos

3. Cartera
4. Proveedores
5. Tributaria
6. Prestamos por cobrar y pagar Relacionadas
7. Control Interno
8. Circularización de Saldos
9. Cuentas Malas
10. Provisiones Laborales

**b. Realización.**

La actividad principal de la empresa se dedicará a la actividad inmobiliaria en la administración, construcción y compraventa de inmuebles, por lo tanto no mantiene inventarios disponibles para la venta.

Mantiene la empresa Propiedades de Inversión, de acuerdo a la NIC 40, contabilizando en sus Estados Financieros:

10202	<b>PROPIEDADES DE INVERSION</b>		
1020201	Terrenos	7.865.376,19	
1020202	Edificios	9.963.250,83	
1020203	(-) Depreciaciones Acumuladas	<u>-585.147,27</u>	17.243.479,75

La empresa al adoptar las NIIF con fecha del periodo de transición 31 de diciembre del 2010, realiza su ajuste al 1 de enero del 2011, de acuerdo a los peritos contratados Sr. JUAN WENCESLAO NOWAK CARCHI, con registro de perito No. 442 de la Superintendencia de Compañías, de acuerdo a la NIC 40, a sus párrafos 75 y 76, adjuntamos el cuadro detallado en el Anexo No. 2, que forma parte de este informe.

**c. Periodo contable**

El período contable es el 1 de enero al 31 de diciembre del 2011, sus reportes mensuales corresponden a los resultados de sus ingresos y egresos ocurridos en el año 2011.

**d. Costo Histórico.**

La empresa adoptó las NIIF y NIC, de acuerdo a la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo con periodo de transición al 31 de diciembre del 2010, al primero de enero del 2011, adoptando el Método del Modelo del Costo, calculado el valor residual y determinando el valor en libros, adjuntamos el cuadro Anexo No. 1.

El costo histórico, la inversión y el mantenimiento realizado a sus activos fijos, se encuentra contabilizado y depreciado de acuerdo a lo que dispone la Ley Régimen Tributario Interno 'LRTI' y su reglamento de aplicación. Su composición es:

102	<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
10201	<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>		
1020104	Instalaciones	2.640,81	
1020105	Muebles Enceres	465,31	
1020106	Equipos de Oficina	3.508,03	
1020108	Equipos de Computación, software	5.640,00	
1020111	(-) Depreciaciones Acumuladas	<u>4.560,72</u>	7.693,43

La depreciación aplicada es:

	Porcentaje de Depreciación
Edificios	5%
Muebles y Enseres	10%
Equipos de Oficina	10%
Maquinaria	10%
Equipos de Computo	33.33%
Vehículos	20%

**e. Del negocio en marcha.**

Hemos revisado la actividad de la empresa, la misma ha sido continua e ininterrumpida, todos sus registros son diarios y corresponden a las actividades económicas producidas por su actividad económica en marcha, de su actividad principal inmobiliaria.

La rentabilidad del negocio, la medimos por su índice de rentabilidad:

$$\begin{array}{l} \text{Índice de Rentabilidad:} \quad \underline{\text{Utilidad Bruta}} \\ \text{Ventas Netas} \\ \underline{2.124,75} = 0,32\% \\ 665.774,95 \end{array}$$

**f. Revelación suficiente.**

Los estados financieros presentados reflejan sus saldos conciliados y sus auxiliares tanto en sus Activos Corrientes y Pasivos Corrientes, sus saldos bancarios responden a la exactitud de sus conciliaciones bancarias, podemos entonces aplicar los siguientes índices:

$$\begin{array}{l} \text{Índice Estructural:} \quad \underline{\text{Patrimonio}} \\ \text{Activo Total} \\ \underline{13'326.192,30} = 64,24 \% \\ 20'743.608,56 \end{array}$$

Representa el 64,24 % conformado por el Patrimonio propio de la institución.

$$\begin{array}{l} \text{Índice de Solvencia} \quad \underline{\text{Activo Corriente}} \\ \text{Pasivo Corriente} \\ \underline{3'491.451,38} = 0.80 \\ 4'330.907,52 \end{array}$$

Refleja un riesgo menor para cubrir sus Pasivos inmediatos, sin embargo esto no constituye ningún problema de liquidez para la institución.

**g. Importancia Relativa.**

La importancia relativa, de los estados Financieros de la institución es reflejada en sus anexos y la circularización de saldos realizado por esta Auditoría, la conformación de

cuentas y sus métodos de cálculo han sido realizados tal como lo dispone la LRTI y su reglamento.

**h. Consistencia.**

Analizados sus saldos, podemos determinar la consistencia de sus cuentas y su razonabilidad con respecto a cada cuenta con el total de sus grupos y subgrupos, lo cual refleja la consistencia de sus saldos en los niveles contables presentados, siendo suficiente la información presentada, correspondiente a las pruebas de auditoría realizadas, y al muestreo practicado en sus Estados Financieros.

**i. Eventos Subsecuentes.**

La presente auditoría realizada, fue contratada 90 días antes de terminar el Ejercicio Contable del 2011, sus inventarios físicos fueron auditados, por lo tanto no se produjeron eventos operativos ni administrativos, que cambien los resultados presentados en los Estados Financieros presentados.

**j. Partes Relacionadas.**

La empresa mantiene Cuentas por cobrar con sus relacionadas conforme el siguiente detalle:

<b>COMPROBANTES DE VENTAS POR COBRAR CIAS RELACIONADAS LOCALES</b>		<b>2.695.791,41</b>
Imveresa Importadora de Vehículos	<b>2.492.619,95</b>	
Prima Electronicorp S.A.	<b>48.180,73</b>	
Teledpres s.a. Televisión y Editora	<b>38.876,45</b>	
Autofront S.A.	<b>115.000,00</b>	
Corporacion Radial W. Q. S.A.	<b>1.114,28</b>	
<b>Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas</b>		
ACAICO	<b>446.225,76</b>	

Sus cuentas por pagar con sus relacionadas son:

<b>PRESTAMOS POR PAGAR CIAS RELACIONADAS</b>		<b>2.232.628,45</b>
Femar	<b>158.172,73</b>	
Importadora Créditos Quezada	<b>100.121,89</b>	
Qicsa S.A.	<b>1.684.692,29</b>	
Norimport S.A.	<b>588,69</b>	
Autofront S.A.	<b>289.052,85</b>	

**OTRAS OBLIGACIONES CON TERCEROS**

Dr. Welmer Quezada	1,887.059,18
--------------------	--------------

Cuentas que han sido depuradas y revisadas de acuerdo a lo que establece NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores y la NIC 24 Informaciones sobre partes relacionadas.

**INIREPSELL S.A.**  
**CUADRO DE ACTIVOS FIJOS AL 30 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
**ANEXO No. 1**  
**INSTALACIONES**

FECHA DE COMPRA	PROVEEDOR	REFERENC. # DE FACT.	CANT.	ARTICULO	MARCA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	Valor Residual	DEPRECIACION ACUM. AL 30-DIC-2011
05/11/2008	ESDUAL S.A.	001-5904	1	PUERTA TIPO JAGSSON, ESTRUCTURAS FIJAS CON ACCES. CROMADOS, VENTANAS CORREDIZAS		2,640.82	2,640.81	264.08	752.63
						<u>2,640.82</u>	<u>2,640.81</u>	<u>264.08</u>	<u>752.63</u>

**EQUIPOS DE OFICINA**

FECHA DE COMPRA	PROVEEDOR	REFERENC. # DE FACT.	CANT.	ARTICULO	MARCA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	Valor Residual	DEPRECIACION ACUM. AL 30-DIC-2011
07/11/2005	QICSA S.A.	18702-13866	1	AIRE ACCION. CMC180EP S/C 18000BTU AIRE ACONDICIONADO KC-50: 18000 BTU, BLANCO, NOV. AUT. RETILLAS C/R, MENOR PRIMA	PANASONIC	383.93	383.93	38.39	213.08
07/11/2005	QICSA S.A.	18702-13866	7	CONK. ELECTRICIO AIRE ACONDICIONADO SPLIT ASW-12AZ/EC: PRIMA	PRIMA	279.46	1,956.24	195.62	1,269.53
09/06/2006	QICSA S.A.	4757-6945	2	PANEL DE LUZ AIRE ACONDICIONADO SPLIT ASW-12AZ/EC: PRIMA	PRIMA	269.65	539.29	53.93	270.29
15/08/2008	QICSA S.A.	002-12587	1	AIRE ACONDICIONADO SPLIT ASW-30AZ/E PRIMA	PRIMA	628.57	628.57	62.86	193.29
						<u>3,508.03</u>	<u>3,508.03</u>	<u>350.80</u>	<u>1,946.89</u>

**SOFTWARE**

FECHA DE COMPRA	PROVEEDOR	REFERENC. # DE FACT.	CANT.	ARTICULO	MARCA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	Valor Residual	DEPRECIACION ACUM. ENERO-DIC-2011
15/12/2010	SOPYTECSA S.A.	001-001-108	1	SOFTWARE Y TECNOLOGIA		5,640.00	5,640.00	-	1,861.20
						<u>5,640.00</u>	<u>5,640.00</u>	<u>-</u>	<u>1,861.20</u>

**MUEBLES Y ENCERES**

FECHA DE COMPRA	PROVEEDOR	REFERENC. # DE FACT.	CANT.	ARTICULO	MARCA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	Valor Residual	DEPRECIACION ACUM. ENERO-DIC-2011
24/12/2011	ROBLES Y MAS		1	ESCRITORIO ESTILO 1		465.31	465.31	-	-
						<u>465.31</u>	<u>465.31</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
						<u>\$ 12,254.15</u>	<u>\$ 614.88</u>	<u>\$ 4,560.72</u>	
						<u>\$ 7,693.43</u>			



