

**AUDITPLUS Auditores y Contadores Independientes Cía. Ltda.**  
**10 de Agosto No. 300 y Pedro Carbo – Edificio Menali 2do. Piso Oficina # 202**  
**Teléfonos 0994087227 / 6017839 Guayaquil - Ecuador**

---

**INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES  
A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE  
INMOBILIARIA MYD COMPAÑÍA ANÓNIMA  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013  
EN COMPARATIVO AL AÑO 2012**

INMOBILIARIA MYD COMPAÑÍA ANÓNIMA

INDICE GENERAL

Contenido	Páginas No.
Opinión de los Auditores Externos Independientes	3 - 4
<u>Estados Financieros de Conformidad a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):</u>	
Estados de Situación Financiera	5
Estados de Resultados Integrales	6
Estado de Cambios en el Patrimonio neto de los Accionistas	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Información General de la Entidad	9
Políticas Contables Significativas	9
Notas a los Estados Financieros	9 - 11

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de  
**INMOBILIARIA MYD COMPAÑÍA ANÓNIMA**

### **Introducción**

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjuntos de **INMOBILIARIA MYD COMPAÑÍA ANÓNIMA**, al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, en comparativo a los estados financieros con corte al 31 de diciembre del 2012; los mismos que no han sido auditados, debido a que la entidad no estaba obligada a presentar estados financieros auditados. También, se adjunta un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros**

2. La Administración de la entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de dichos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno pertinente en la elaboración y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes, ya sea como resultado de fraude o error; también la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la entidad.

### **Responsabilidad de los Auditores Independientes**

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros basadas en nuestras auditorías, las mismas que fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA). Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración del control interno pertinente de la entidad en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el



propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría incluye también la evaluación de si las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y si las estimaciones contables importantes hechas por la Administración de la entidad son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión de auditoría.

#### Bases de Presentación de los Estados Financieros

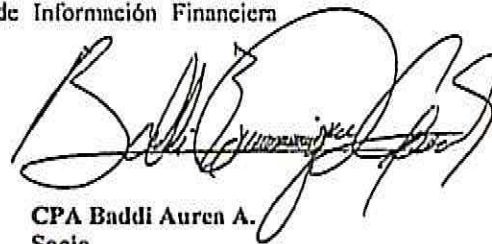
4. Tal como se explica en la Nota 2, un Resumen de las políticas contables significativas y bases para la preparación de los estados financieros mencionados en el párrafo 1, han sido elaborados de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Estas bases de preparación fueron adoptadas para atender las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, por esa razón, los estados financieros no deben ser utilizados para otros propósitos.

#### Opinión

5. En nuestra opinión, los referidos estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA MYD COMPAÑIA ANÓNIMA, al 31 de diciembre del 2013, el estado de resultados integral de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto de los accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha en comparativo a los estados financieros con corte al 31 de diciembre del 2012, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).



Audittus  
Auditores y Contadores Independientes Cía. Ltda.  
SC - RNAE No. 646



CPA Baddi Auren A.  
Socio  
Registro # 0.17287

Mayo 28, 2014



INMOBILIARIA MYD C.A.  
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012  
(Expresados en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	Al 31 Dic. 2013	Al 31 Dic. 2012
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	404.32	75.95
Cuentas por Cobrar Clientes	4	27,963.72	18,765.54
Crédito tributario	5	2,000.00	-
Otras cuentas por cobrar	6	140.00	1,000.00
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>30,508.04</b>	<b>19,841.49</b>

Activos no corrientes			
Activos fijos		1,497,746.12	1,497,746.12
(-) Depreciación acumulada		-33,974.68	-16,865.96
<b>Total Activos Fijos</b>	7	<b>1,463,771.44</b>	<b>1,480,880.16</b>

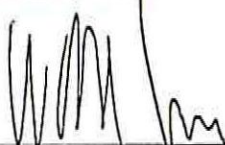
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>1,494,279.48</b>	<b>1,500,721.65</b>
----------------------	--	---------------------	---------------------

PASIVOS	Nota	Al 31 Dic. 2013	Al 31 Dic. 2012
Pasivos Corrientes			
Cuentas por pagar	8	539.89	2,979.86
15% Participación de Trabajadores	9	530.69	466.40
Otras cuentas por pagar	10	18,867.89	5,347.43
Anticipos y avances recibidos		-	-
Provisiones	11	3,287.74	1,713.00
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b>23,226.21</b>	<b>10,506.69</b>

Pasivos No Corrientes			
Obligaciones con Instituciones financieras L/P		-	-
Préstamos a Accionistas	12	380,418.32	394,097.44
<b>Total Pasivos No Corrientes</b>		<b>380,418.32</b>	<b>394,097.44</b>

<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>403,644.53</b>	<b>404,604.13</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

PATRIMONIO			
Capital Social	13	800.00	800.00
Aporte para futuras capitalizaciones		30,000.00	30,000.00
Reserva Legal		0.50	0.50
Otras Reservas		16,555.73	16,555.73
Resultados Acumulados		-32,263.30	-32,937.48
Superávit de revaluación		1,081,024.59	1,081,024.59
Resultado del ejercicio		-5,482.57	674.18
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>1,090,634.95</b>	<b>1,096,117.52</b>
<b>Total Pasivo + Patrimonio</b>		<b>1,494,279.48</b>	<b>1,500,721.65</b>

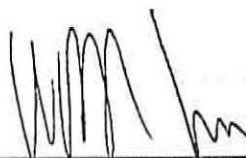
  
Walter Spurrier Baquerizo  
Representante legal

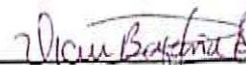
  
Diana Bajarra Rodríguez  
Contadora

Ver notas explicativas a los estados financieros

INMOBILIARIA MYD C.A.  
ESTADOS DE RESULTADOS INTERGRALES  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	Al 31 Dic. 2013	Al 31 Dic. 2012
Ventas Netas	14	90,786.59	62,266.48
(-) Costo de Ventas		3,329.52	1,265.61
Otras rentas		108.51	1,802.27
<b>Utilidad Bruta</b>		<b>87,565.58</b>	<b>62,803.14</b>
(-) Gastos de Sueldos y obligaciones		38,929.29	28,353.06
(-) Gastos Operacionales		25,553.50	14,405.12
(-) Depreciacion		19,478.36	16,865.96
<b>Total de gastos</b>	15	<b>83,961.15</b>	<b>59,624.14</b>
<b>Pérdida operacional</b>		<b>3,604.43</b>	<b>3,179.00</b>
(-)Gastos Financieros		66.51	69.64
<b>Utilidad antes de Part.Traba)</b>		<b>3,537.92</b>	<b>3,109.36</b>

  
Walter Spurrier Baquerizo  
Representante legal

  
Diana Bajarra Rodríguez  
Contadora

Ver notas explicativas a los estados financieros

INMOBILIARIA MYD C.A.  
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Aportes de socios para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva de Capital	Superávit de revaluación	Resultados Acumulados	Resultado del período	Total
Saldo al 01/01/2012	800.00	30,000.00	0.50	15,555.73	-	-18,173.45	-14,759.03	14,418.75
Aumento de Capital Social	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	674.18	674.18
Adopción por primera vez NIF	-	-	-	-	1,081,024.59	-	-	1,081,024.59
Transferencia Resultado ejercicio 2011	-	-	-	-	-	-14,759.03	14,759.03	-
Saldo al 31 de Diciembre 2012	800.00	30,000.00	0.50	15,555.73	1,081,024.59	-32,937.48	674.18	1,086,117.52
Aumento de capital social	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-5,452.57	-5,452.57
Transferencia Resultado ejercicio 2012	-	-	-	-	-	674.18	-674.18	-
Saldo al 31 de Diciembre 2013	800.00	30,000.00	0.50	15,555.73	1,081,024.59	-32,937.48	-4,803.39	1,080,614.55



Walter Spurrier Baquerizo  
Representante legal



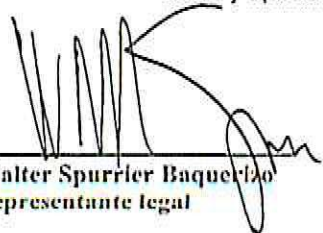
Diana Bajaña Rodríguez  
Contadora

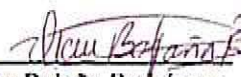
Ver notas explicativas a los estados financieros



INMOBILIARIA MYD C.A.  
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013  
(Expresados en dólares estadounidenses)

Metodo directo	
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>	
Ventas netas	90,895.10
Cuentas por cobrar (cambio)	-9,198.18
Recaudo de clientes	81,696.92
<b>Efectivo en operaciones</b>	<b>81,696.92</b>
Aumento/Disminución en cuentas por pagar (cambio)	-2,439.97
	-2,439.97
Gastos de operación	-96,377.67
Depreciación y otros gastos que no hacen uso de efectivo	19,478.36
Disminución en gastos pagados por anticipado(cambio)	-
Aumento (disminución) en otros activos y pasivos, neto	14,000.09
	-62,899.22
<b>Efectivo pagado por compras y gastos</b>	<b>-65,339.19</b>
Gasto de intereses	-
<b>Efectivo desembolsado en operaciones</b>	<b>-65,339.19</b>
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de operación</b>	<b>16,357.73</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>	
Adiciones de propiedades y equipos, intangibles y propiedades de	-2,369.64
<b>Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión</b>	<b>-2,369.64</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>	
Decremento ex p relacionadas	-13,679.12
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento</b>	<b>-13,679.12</b>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	308.97
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	95.35
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	404.32

  
Walter Spurrier Baquerizo  
Representante legal

  
Diana Bajaña Rodríguez  
Contadora

Ver notas explicativas a los estados financieros



**INMOBILIARIA MYD C.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

---

**1. INFORMACION GENERAL**

**Constitución y operaciones**

INMOBILIARIA MYD C.A. fue constituida en octubre del 1982, su actividad principal, inició en octubre 10 del año 1982, realizando actividades de compra venta alquiler y explotación de bienes inmuebles.

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el IASB (Internacional Accounting Standards Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Estos estados financieros han sido emitidos con la autorización de la Administración de la Compañía, posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas.

La preparación de los estados financieros conforme a la NIIF para PYMES exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

**3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

A continuación un detalle de los movimientos al 31 de diciembre del 2013 de las cuentas de efectivo y equivalentes en efectivo:

Descripción	2013	2012
Cta. Cte. Bolivariano MYD 5211324	404.32	75.95
<b>Total</b>	<b>404.32</b>	<b>75.95</b>

**4. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES**

Dentro de un resumen de cuentas por cobrar, la cartera de clientes pendiente hasta la fecha asciende a US\$27,963.72

**5. CRÉDITO TRIBUTARIO**

El crédito tributario generado por Impuesto a la Renta con la que la compañía mantiene al 31 de diciembre del 2013 se presenta a continuación:

Descripción	US\$
Cred. Trib. Impuesto a la renta	2,000.00
<b>Total</b>	<b>2,000.00</b>

[1]IMPUESTO A LA RENTA: Constituye el crédito tributario por retenciones recibidas de clientes; sujeto a lo expuesto en la L.R.T.I del Art. 46 que indica: Los valores retenidos constituirán crédito tributario para la determinación de impuesto a la renta del contribuyente cuyo ingreso hubiere sido objeto de retención.

## 6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013 el total de anticipos a proveedores asciende a US\$140.00 entregado al Sr. Freddy Quinatoa.

## 7. ACTIVOS FIJOS

En resumen del movimiento de activos fijos durante el año 2013 es como sigue:

Descripción de activos fijos	Costo de adquisición	Depreciación	Costo neto del activo fijo
No Depreciable	586,944.00	N/A	586,944.00
Terreno	586,944.00	N/A	586,944.00
Depreciables	910,802.12	33,974.68	876,827.44
Edificio	908,142.75	33,687.60	874,455.15
Muebles y Enseres	2,659.37	287.08	2,372.29
Total	1,497,746.12	33,974.68	1,463,771.44

## 8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013, se incluyen las cuentas por pagar a proveedores locales valorados en US\$539.89.

## 9. 15% PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la compañía en un 15% aplicable a las utilidades líquidas. La provisión efectuada para el año 2014 respecto a este derecho es de US\$530.69

## 10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

En este grupo se identifican las siguientes cuentas por pagar:

- **Obligaciones con Administración Tributaria:** En ese rubro se encuentran los valores a cancelar por las declaraciones de impuestos mensuales correspondientes a los meses de diciembre y julio del 2013 que totalizan US\$1.111,38
- **Obligaciones con el I.E.S.S.:** Representan deudas contraídas con el IESS por las aportaciones correspondientes al mes de diciembre del 2013 por un monto de US\$572,21.
- **Cuentas por pagar relacionadas:** En este grupo se consideran cuentas por pagar entre partes relacionadas según el siguiente detalle:

Descripción	2013	2012
Análisis Semanal (ANALISEM)	6,270.64	-
Spurrier & Acosta Asesore	4,000.00	1,500.00
Waller Spurrier Prov	4,000.00	
Waller Spurrier B.	2,913.66	
TOTAL	17,184.30	1,500.00

## 11. PROVISIONES

A continuación un desglose de las provisiones:

Descripción	2013	2012
Décimo Tercero	199.61	194.74
Décimo Cuarto	999.01	628.01
Vacaciones	2,089.12	890.25
<b>TOTAL</b>	<b>3,287.74</b>	<b>1,713.00</b>

## 12. PRESTAMOS A ACCIONISTAS

Los préstamos a accionistas al 31 de diciembre del 2013 ascienden a US\$ 380.418,32 este monto se ha generado por un saldo de depósitos que la accionista Piedad Ortega ha realizado a la compañía en años anteriores.

## 13. PATRIMONIO

El capital social al 31 de diciembre está valorado en US\$ 800,00. El resultado generado del ejercicio económico 2013 asciende a una pérdida de US\$5.482,57

## 14. VENTAS NETAS.

Los ingresos generados por los servicios prestados durante el periodo 2013 ascienden a US\$90,786.59

## 15. TOTAL DE GASTOS

Los gastos de remuneraciones y beneficios sociales incurridos en este periodo 2013 totalizan US\$ 38.929,29, adicionalmente los gastos operacionales incurridos en las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles en este periodo 2013 ascienden a US\$25.553,50

## 16. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.

\*\*\*\*\*