

INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANÓNIMA

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al 31 de diciembre de 2015

RUC: 0990890595001

Contenido

Informe del auditor independiente.....	3
---	----------

Estados financieros

Estado de situación financiera.....	5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujo de efectivo	8

Notas a los estados financieros

Información general	9
Bases de preparación	9
Resumen de las principales políticas contables	10 - 13

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares estadounidenses
Compañía	-	INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
Superintendencia	-	Superintendencia de Compañías
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
PYMES	-	Pequeña y medianas entidades



CPA HECTOR VERA FALCONI

Auditoría Externa e Interna - NIIF - Impuestos
Seriedad y cumplimiento

Cdla. Guangala MZ E-33 V. 23
Guayaquil - Ecuador
Teléfono: (593 4) 3853295 · Celular: 0993213342
hector_vera16@hotmail.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA

Guayaquil, 31 de marzo de 2016

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros individuales que se acompañan de INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANÓNIMA que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con NIIF para pymes y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de distorsiones importantes debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución 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, que incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el 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 incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

4. No obtuvimos respuesta a la solicitud de confirmación remitida al Banco Bolivariano. En consecuencia, no estamos en condiciones de evaluar la existencia de posibles contingencias o préstamos realizados a dicha entidad financiera.
5. En mi opinión, excepto por los eventuales efectos de los ajustes, reclasificaciones y/o divulgaciones adicionales, si los hubiere, que podrían haberse determinado de no haber mediado las limitaciones en el alcance de nuestro trabajo descrita en el párrafo anterior, los estados financieros, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA al 31 de diciembre de 2015, resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con NIIF para pymes.



CPA Héctor Vera Falconi
SC - RNAE 725

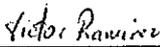
INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015
 (Expresado en U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo en caja y bancos	4	3,405	210,240
Inversiones temporales	5	671,618	-
Cuentas por cobrar		-	150,000
Partes relacionadas		280,656	600,000
Total activos corrientes		<u>955,679</u>	<u>960,240</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades, planta y equipo	6	582,450	654,335
Inversiones a largo plazo		13,456	13,456
Total activos no corrientes		<u>595,906</u>	<u>667,791</u>
TOTAL		<u>1,551,585</u>	<u>1,628,031</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Proveedores		1,938	3,896
Partes relacionadas		66,721	56,721
Pasivos por impuestos corrientes	8	448	-
Otras cuentas por pagar		5,879	9,699
Total pasivos corrientes		<u>74,986</u>	<u>70,316</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos a largo plazo	7	275,000	275,000
Total pasivos no corrientes		<u>275,000</u>	<u>275,000</u>
Total pasivos		<u>349,986</u>	<u>345,316</u>
PATRIMONIO (Véase estado adjunto)	9	<u>1,201,599</u>	<u>1,282,715</u>
TOTAL		<u>1,551,585</u>	<u>1,628,031</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros.



 Antonio Faccio Lince
 Gerente General

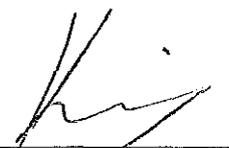


 CBA. Víctor Ramírez
 Contador

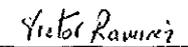
INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015
 (Expresados en U.S. dólares)

	<u>NOTAS</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Gastos de operación			
Administrativos	10	(50,540)	(72,422)
Depreciación		(71,885)	(71,885)
Financieros		-	-
Total gastos de operación		<u>(122,425)</u>	<u>(144,307)</u>
Pérdida operacional		(122,425)	(144,307)
Otros ingresos		41,309	24,178
Otros egresos		-	-
Total de otros ingresos / egresos		<u>41,309</u>	<u>24,178</u>
Pérdida del ejercicio		(81,116)	(120,129)
Otro resultado integral			
Pérdida en la venta de acciones		-	<u>(1,038,829)</u>
TOTAL DEL RESULTADO INTEGRAL		<u><u>(81,116)</u></u>	<u><u>(1,158,958)</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros.



 Antonio Faccio Lince
 Gerente General



 CBA, Víctor Ramírez
 Contador

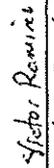
INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015
 (Expresados en U.S. dólares)

	Capital Social	Futuro aumento de capital	Reserva legal	Resultados Acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2014	800	687,992	400	1,760,849	2,450,041
Ajustes menores				(8,368)	(8,368)
Pérdida neta del año				(1,158,958)	(1,158,958)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	800	687,992	400	593,523	1,282,715
Pérdida neta del año				(81,116)	(81,116)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	800	687,992	400	512,407	1,201,599

Las notas explicativas anexas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros.



Antonio-Faccio Lince
 Gerente General



CBA. Víctor Ramírez
 Contador

INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015
 (Expresados en U.S. dólares)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
FLUJOS DE EFECTIVOS DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Otros ingresos	41,309	24,178
Efectivo pagado a proveedores	(52,498)	(54,470)
Intereses y comisiones pagadas	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	475,972	55,176
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>464,783</u>	<u>24,884</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos para adquirir inversiones temporales	(671,618)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	(16,065)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(671,618)</u>	<u>(16,065)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Efectivo proveniente de instrumentos de capital	-	200,000
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>200,000</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(206,835)	208,819
Efectivo y equivalentes de efectivo al Inicio del año	210,240	1,421
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u><u>3,405</u></u>	<u><u>210,240</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros.



 Antonio Faccio Lince
 Gerente General



 CBA. Víctor Ramírez
 Contador

**INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA, fue constituida mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 3 de diciembre de 1987. Su actividad principal es dedicarse a la compra venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

El domicilio principal de la Compañía se encuentra en el km. 8 vía Durán-tambo, Durán - Ecuador.

NOTA 2 – BASES DE PREPARACIÓN

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la administración de la Compañía y han sido preparados de acuerdo con las NIIF para pymes, emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2015.

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta de accionistas el 25 de marzo de 2016.

2.2 Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros son presentados en dólares estadounidenses, que es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

2.4 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF para pymes requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Las principales estimaciones con relación a los estados financieros comprenden: la depreciación de activos fijos, el cálculo de valor proporcional patrimonial, cuyos criterios contables se describen más adelante.

La Gerencia ha ejercido su juicio crítico al aplicar las políticas contables en la preparación de los estados financieros adjuntos, según se explica en las correspondientes políticas contables.

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Sección 3 de la NIIF para pymes, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para pymes vigentes, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan:

a) Efectivo en Caja y bancos

Corresponde al efectivo y los depósitos en bancos y de libre disponibilidad, neto de sobregiros bancarios. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

b) Gastos

Los gastos se registran cuando se incurren, en base al método del devengado.

c) Cuentas por cobrar

Se presentan a su valor nominal menos los cobros efectuados. Los saldos no pagados, pendientes de cobro, no generan intereses.

d) Propiedades, planta y equipo

Se muestra al costo histórico, menos la depreciación acumulada.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones siguiendo el método de línea recta, utilizando los siguientes años de vida útil:

	Vida útil en años
Muebles y enseres	10
Maquinarias y equipos	10
Instalaciones	10
Edificios	20

e) Instrumentos financieros

Comprenden inversiones en acciones ordinarias que no tienen un precio cotizado en un mercado activo, las cuales son medidas en base del método de participación patrimonial.

NOTA 4 – CAJA BANCOS

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Caja	(1) -	200
Banco Bolivariano - cta. cte	(2) 3,405	1,221
Total	<u>3,405</u>	<u>1,421</u>

(1) Comprende fondo rotativo.

(2) Comprenden saldo en cuenta corriente en banco local, el cual no genera intereses.

NOTA 5 – INVERSIONES TEMPORALES

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco Bolivariano	(1) 671,618	-
Total	<u>671,618</u>	<u>-</u>

(1) En Noviembre de 2015, la Compañía invirtió en certificados de depósitos con renovación a 90 días.

NOTA 6 – PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Edificios	577,347	577,347
Instalaciones	63,694	63,694
Maquinarias y equipos	36,706	36,706
Muebles y enseres	73,605	73,605
	<u>751,352</u>	<u>751,352</u>
Menos: Depreciación acumulada	(319,066)	(247,181)
	<u>432,286</u>	<u>504,171</u>
Terrenos	<u>150,164</u>	<u>150,164</u>
Total	<u>582,450</u>	<u>654,335</u>

Movimiento:

	<u>2014</u>	<u>2014</u>
Saldo al 1 de enero	654,335	726,220
Depreciación del año	(71,885)	(71,885)
Total	<u>582,450</u>	<u>654,335</u>

NOTA 7 – PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Vista al valle Corp	(1) 275,000	275,000
Total	<u>275,000</u>	<u>275,000</u>

(1) Comprende préstamo recibido para capital de trabajo, el cual no tiene vencimiento.

NOTA 8 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros la Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca: (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación del sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieran declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos. Los años 2011 a 2015 quedan abiertos a revisión fiscal.

Pasivos por impuestos corrientes

Corresponden a retenciones en la fuente del mes de diciembre y la provisión de impuesto a la renta del año 2015, los cuales se devengó en el año 2016.

Conciliación tributaria - contable

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta sobre el año terminado al 31 de diciembre del 2015:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pérdida neta del ejercicio	(81,116)	(1,158,958)
Menos: Participación de trabajadores en las utilidades	-	-
Menos: Ingresos exentos	-	-
Más: Gastos no deducibles	1,624	23,702
Base tributaria	(79,492)	(1,135,256)
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>-</u>

NOTA 9 - PATRIMONIO

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre del 2015 de la Compañía está constituida por 20.000 acciones ordinarias suscritas y pagadas de un valor nominal de US\$0.04 cada una, distribuida de la siguiente forma:

	Nacionalidad		2014	Movimiento accionario		2015
				DEBITO	CREDITO	
MFS International Limited	Panamá	(1)	799.96	-	(799.96)	-
Rendón Cedeño Elsa Margarita	Ecuador		0.04	-	399.96	400.00
MFS Foundation	Panamá	(1)	0.00	799.96	(799.96)	-
Faccio-Lince Davalos Antonio Xavier	Ecuador		0.00	400.00	-	400.00
Total			<u>800.00</u>	<u>1,199.96</u>	<u>(1,199.96)</u>	<u>800.00</u>

- (1) Mediante Memorandum No. SCVS-INC-DNICAI-2015-0904 del 19 de agosto del 2015, la Superintendencia de Compañías realizó una inspección a los libros sociales de la Compañía, concluyendo que el accionista mayoritario es MFS Foundation (fundación privada de origen panameña) y no MFS International Limited.

NOTA 10 – GASTOS ADMINISTRATIVOS

Composición:

	2015	2014
Mantenimiento y reparaciones	3,887	19,975
Servicios de terceros	20,986	15,994
Servicios básicos	9,137	8,508
Impuestos y contribuciones	14,864	1,048
Otros gastos menores	1,666	26,897
Total	<u>50,540</u>	<u>72,422</u>

NOTA 11 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros (31 de marzo de 2016) no se produjeron eventos que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.