

# INFORME DE AUDITORES EXTERNOS

## ESTADOS FINANCIEROS EJERCICIO 2013

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Quito, abril del 2014

[www.avilaconsultores-ec.com](http://www.avilaconsultores-ec.com)  
[consultores@avilaconsultores-ec.com](mailto:consultores@avilaconsultores-ec.com)



## **INMOBILIARIA LAMOTA S. A.**

### **INDICE DEL CONTENIDO**

Carta de Dictamen
Estado de Situación Financiera
Estado del Resultado Integral
Estado de Flujos de Efectivo
Estado de Cambios en el Patrimonio
Notas a los Estados Financieros



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de

**INMOBILIARIA LAMOTA S. A.**

Quito, 10 de abril del 2014

### Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de INMOBILIARIA LAMOTA S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados del resultado Integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### Responsabilidad de la Administración de INMOBILIARIA LAMOTA S. A., por los estados financieros

2. La Administración de INMOBILIARIA LAMOTA S. A., es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

### Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles



internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a 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 INMOBILIARIA LAMOTA S. A. Una auditoría también comprende la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas 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 expresar nuestra opinión de auditoría.

#### Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOBILIARIA LAMOTA S. A., al 31 de diciembre del 2013 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.
5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de INMOBILIARIA LAMOTA S. A., correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2013, requerida por disposiciones legales del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Registro en la Superintendencia  
de Compañías SC-RNAE-338  
CONSULTORA FAUSTO AVILA  
ASOCIADOS CIA. LTDA.  
Quito-Ecuador

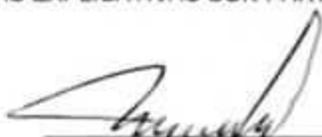
Econ. Fausto Ávila  
Gerente General

**INMOBILIARIA LAMOTA S. A.**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

(Expresado en miles de dólares de E.U.A)

	NOTAS	2013	2012	AUMENTO (DISMINUCION)
<b>ACTIVOS</b>				
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	2	5.441,42	10.527,34	-5.085,92
Cuentas por Cobrar No Relacionados		4.617,56	7.639,48	-3.021,92
Credito Tributario IR		17.274,22	11.304,88	5.969,34
Otros Anticipos Entregados		-	9.301,68	-9.301,68
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>27.333,20</b>	<b>38.773,38</b>	<b>-11.440,18</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				
<b>Propiedades, Planta y Equipo</b>				
Terrenos	3	1.176.415,56	1.176.415,56	-
Inmuebles		3.142.051,91	3.132.750,23	9.301,68
Maquinaria y Equipo		15.200,00	15.200,00	-
(-) Deterioro de Propiedades, Planta y Equipo		-48.626,11	-13.680,00	-34.946,11
<b>Total Propiedades, Planta y Equipo</b>		<b>4.285.041,36</b>	<b>4.310.685,79</b>	<b>-25.644,43</b>
<b>Total Activo No Corrientes</b>		<b>4.285.041,36</b>	<b>4.310.685,79</b>	<b>-25.644,43</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>4.312.374,56</b>	<b>4.349.459,17</b>	<b>-37.084,61</b>
<b>PASIVOS</b>				
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
Proveedores Locales	4	168.639,01	233.115,37	-64.476,36
Impuesto Renta del Ejercicio		3.012,22	-	3.012,22
Provisiones		-	4.702,08	-4.702,08
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>171.651,23</b>	<b>238.625,39</b>	<b>-66.974,16</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>171.651,23</b>	<b>238.625,39</b>	<b>-66.974,16</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital social	5	10.000,00	10.000,00	-
Reserva Legal		11.462,98	10.395,01	1.067,97
Otras Reservas		178.202,58	178.202,58	-
Aportes Futuras Capitalizaciones	6	19.209,88	-	19.209,88
Resultados Provenientes NIIF		3.824.462,62	3.824.462,62	-
Resultados Acumulados		87.773,57	80.502,06	7.271,51
Resultados del Ejercicio 2012		-	7.271,51	-7.271,51
Resultados del Ejercicio 2013		9.611,70	-	9.611,70
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>4.140.723,33</b>	<b>4.110.833,78</b>	<b>29.889,55</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>4.312.374,56</b>	<b>4.349.459,17</b>	<b>-37.084,61</b>

\*\*LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

  
 Econ. Marco Rosero  
 C.C.: 1700306890  
 Gerente General

  
 CPA. Roberto Rosero  
 Registro No. 7788  
 Contador General

**INMOBILIARIA LAMOTA S. A.**  
**ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL**  
**PERIODOS: DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

(Expresado en miles de dólares de E.U.A)

	NOTAS	2013	2012	AUMENTO (DISMINUCION)
<b>INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>7</b>			
Venta Netas Tarifa 12%		77.918,03	79.970,81	-2.052,78
Venta Netas Tarifa 0%		16.932,00	8.960,00	7.972,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>94.850,03</b>	<b>88.930,81</b>	<b>5.919,22</b>
<b>GASTOS</b>	<b>8</b>			
Beneficios Empleados		0	5.696,96	-5.696,96
Mantenimientos		10.865,55	0	10.865,55
Suministros de Oficina		208,25	234,7	-26,45
Intereses		6,4	30,98	-24,58
Impuestos y contribuciones varias		20.147,45	17.681,12	2.466,33
Gasto Depreciaciones		34.946,11	36.466,11	-1.520,00
Servicios Básicos		10.048,29	8.146,54	-1.901,75
Otros Gastos Varios		4.936,09	8.329,94	3.393,85
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>		<b>81.158,14</b>	<b>76.586,35</b>	<b>-4.571,79</b>
<b>GANANCIA (PERDIDA) ANTES DEL 15% P.T. E IR</b>		<b>13.691,89</b>	<b>12.344,46</b>	<b>-1.347,43</b>
(-) 15% Participación Trabajadores		0,00	1.851,67	1.851,67
<b>GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IR</b>		<b>13.691,89</b>	<b>10.492,79</b>	<b>-3.199,10</b>
IMPUESTO A LA RENTA (MÍNIMO CALCULADO)		3.012,22	2.413,34	-598,87
RESERVA LEGAL 10%		1.067,97	807,94	-260,03
<b>GANANCIA (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO</b>		<b>9.611,70</b>	<b>7.271,50</b>	<b>-2.340,20</b>

\*\*LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

  
 Econ. Marco Rosero  
 C.C.: 1700300690  
 Gerente General

  
 CPA. Roberto Rosero  
 Registro No. 7788  
 Contador General



**INMOBILIARIA LAMOTA S. A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

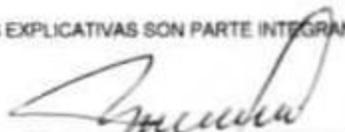
	<b>NOTA</b>	<b>9</b>
<b>FLUJO DEL EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>		
<b>Recibido de Clientes</b>	<b>97.871,95</b>	
Ventas	94.850,03	
(+/-) Cambios en Cuentas por Cobrar Clientes	3.021,92	
(+/-) Cambios en Anticipos de Clientes	<u>0,00</u>	
<b>Pago Empleados y Proveedores</b>	<b>-92.848,25</b>	
Otras Cuentas por Cobrar	-5.969,34	
Incremento en Cuentas por Pagar	-49.968,56	
Gastos Pagados por Anticipado	9.301,68	
Gastos Administración y Ventas	<u>-46.212,03</u>	
<b>Otras Actividades Operativas</b>	<b>-807,94</b>	
Incremento Participación Trabajadores	-807,94	
<b>Efectivo Provisto en Actividades de Operación</b>		<b><u>4.215,76</u></b>
<b>FLUJO DEL EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Incremento de Propiedad Planta y Equipo	<u>-9.301,68</u>	<b>-9.301,68</b>
<b>Efectivo Usado en Actividades de Inversión</b>		<b>-9.301,68</b>
<b>FLUJO DEL EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Obligaciones Bancarias Largo Plazo	0,00	<b>0,00</b>
<b>Efectivo Usado en Actividades de Financiamiento</b>		<b>0,00</b>
<b>Flujo del Efectivo Usado</b>		<b>-5.085,92</b>
<b>Efectivo Neto al inicio del Período</b>		<b>10.527,34</b>
<b>Efectivo Neto al Final del Período</b>		<b><u>5.441,42</u></b>

**CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN**

<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>13.691,89</b>
<b>AJUSTE POR PÉRDIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO</b>	<b>34.946,11</b>
Ajustes por gastos impuesto a la renta	-
Ajustes por gastos depreciación	34.946,11
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>	<b>-44.422,24</b>
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	3.021,92
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	-5.969,34
Incremento (disminución) en otros activos	9.301,68
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	-49.968,56
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	<u>-807,94</u>

**Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación** **4.215,76**

\*\*LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

  
 Econ. Marco Polo  
 C.C.: 1700300690  
 Gerente General

  
 CPA Roberto Rosero  
 Registro No. 7788  
 Contador General

INMOBILIARIA LAMOTA S. A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012-2013  
(Expresado en dólares)

	CAPITAL	RESERVA LEGAL	OTRAS RESERVAS	APORTE FUTURA CAPITALIZ	UTILIDADES / PERDIDAS EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADOS ACUMULAD ADOP. NIIF	UTILIDAD DEL EJERCICIO 2012	UTILIDAD DEL EJERCICIO 2013	TOTAL
SALDO AL 31-12-2012	10.000,00	10.365,01	178.202,58	-	80.502,06	3.824.462,62	7.271,51	0,00	4.110.833,78
MAS (MENOS )									
CAPITAL									-
RESERVA LEGAL		1.067,97							1.067,97
APORTES FUTURA CAPITALIZ									-
UTILIDADES EJERCICIOS ANT.									-
RESULTADOS ACUM, ADOP NIIF									-
UTILIDA DEL EJERCICIO 2012					7.271,51		-7.271,51		-
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2013								9.611,70	9.611,70
<b>SALDO AL 31-12-2013</b>	<b>10.000,00</b>	<b>11.462,98</b>	<b>178.202,58</b>	<b>19.209,58</b>	<b>87.773,57</b>	<b>3.824.462,62</b>	<b>-</b>	<b>9.611,70</b>	<b>4.140.723,03</b>

\*\*LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Econ. Marco Rosero  
C.C.: 1700300690  
Gerente General

  
CPA Roberto Rosero  
Registro No. 7788  
Contador General



**INMOBILIARIA LAMOTA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

**(Expresado en dólares)**

**INFORMACIÓN GENERAL**

**INMOBILIARIA LAMOTA S. A.**, es una compañía cuya actividad principal se relaciona con la administración y representación sin límites de bienes propios o de terceros, ya sean de personas naturales o jurídicas, incluyéndose toda clase de bienes muebles o inmuebles, urbanos o rurales; la planificación, promoción, compra-venta, permuta o aportes de terrenos, casas, departamentos, edificios, centros comerciales, urbanizaciones, lotizaciones, parcelaciones y planes de vivienda. Las actividades se relacionan con la compra, venta, alquiler y explotación de bienes muebles. Su domicilio principal se encuentra en la Provincia de Pichincha, Cantón: Quito, Parroquia: Benalcázar, Barrio: Rumipamba Av. República OE3-15 y Burgeois, teléfono 02258911.

**NOTA 1.- RESUMEN DE LA PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.**

**a) Preparación de los estados financieros**

Los estados financieros de **INMOBILIARIA LAMOTA S. A.**, corresponden a las operaciones financieras realizadas entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2013.

**b) Base de preparación de los estados financieros**

Las cifras presentadas en los estados financieros han sido determinadas sobre la base de importes históricos y/o valor neto realizable con regulaciones vigentes emitidas por la Ley de Régimen Tributario Interno, y con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), aplicados de manera uniforme en el ejercicio que se presentan.

**c) Moneda funcional**

La moneda de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

**d) Hipótesis de negocio en marcha**

Los mencionados estados financieros han sido preparados sobre la hipótesis de negocio en marcha. Lo anterior significa que los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está funcionando y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible. Por lo tanto, se asume que la empresa no tiene ni la intención ni la necesidad de liquidar o disminuir en forma importante el nivel de sus operaciones.

**e) Reclasificaciones significativas**

No existen reclasificaciones significativas que afecten la presentación de los estados financieros.

## ACTIVO

### **f) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

### **g) Cuentas por cobrar terceros, cuentas por cobrar a partes relacionadas y cuentas por cobrar financieras.**

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

### **h) Inventarios.**

Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado.

### **i) Propiedades, Planta y Equipo**

Los bienes del activo fijo se reconocen inicialmente a su costo de adquisición, menos la depreciación y las pérdidas por deterioro que se deben reconocer.

Las pérdidas por deterioro de valor se registran como gastos en los resultados de la sociedad, cuando ocurran. La depreciación del activo fijo se registra en resultados del ejercicio, siguiendo el método lineal de acuerdo a la vida útil de los componentes de los bienes.

La compañía revisa el valor residual, la vida útil y el método de depreciación de los bienes al cierre del ejercicio. Las modificaciones que pudieran surgir en los criterios establecidos se reconocen, en su caso, como cambio de estimación.

Los gastos periódicos en mantenimiento, reparación y conservación se reconocen en resultados en el periodo en que se incurren.

## PASIVOS

### **j) Cuentas y Documentos por Pagar a Partes Relacionadas, Otras Cuentas por Pagar y Obligaciones Financieras.**

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable neto de los costos de las transacciones incurridas. Estos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés fijo.

Las obligaciones financieras y otros pasivos se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 13 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**k) Beneficios Empleados, Sueldos, Salarios y Contribuciones a la Seguridad Social**

Son beneficios cuyo pago es líquido hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios. Se reconocerán como un gasto por el valor sin descontar de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

**l) Provisiones**

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para que refleje la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

**m) Impuestos**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido

• **Impuesto Corriente**

Se basa en la utilidad gravable tributaria registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta aprobada por la Autoridad Tributaria al final de cada periodo.

• **Impuesto Diferido**

Se reconocen sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluyendo el estado financiero y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando la tasa de impuesto a la renta que se espera sea aplicable en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

**n) Participación de Trabajadores**

La Compañía reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

**PATRIMONIO**

**o)** Está constituido por el capital social de la Compañía, con 10 participaciones de \$ 1.000,00, cada una, la reserva legal y otras reservas, resultados acumulados por adopción de NIIF, cuentas de resultados acumulados de ejercicios anteriores y la cuenta de resultados del ejercicio.

**p) Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de servicios en el curso ordinario de las actividades de la compañía. Los

ingresos ordinarios se presentan netos, luego de disminuir el impuesto al valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos.

q) **Costos y Gastos**

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el periodo más cercano en que se reconocen.

r) **Eventos Posteriores**

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajustes), son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

**ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración ha utilizado en el proceso de la aplicación de los criterios contables.

**Deterioro de Activos.-** A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesaria, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generen flujo de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

**Provisiones para Obligaciones por Beneficios Definidos.-** El valor para las presentes provisiones depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos.

	<u>2012</u>	<u>2013</u>
<b><u>NOTA 2.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.</u></b>		
El saldo de la cuenta corresponde al valor mantenido en:		
Caja General	3.742,25	-
Banco del Pichincha	6.185,09	4.578,72
Inversiones (Cia. Ostrichland)	600,00	600,00
<b>SALDOS EN BALANCE</b>	<b><u>10.527,34</u></b>	<b><u>5.441,42</u></b>

Al 31 de diciembre de 2013 los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo son de libre disponibilidad para la Empresa.

2012

2013

**NOTA 3.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.**

El resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:

Local CCI	56.056,86	56.056,86
Local Recreo	108.214,34	108.214,34
Local Atahualpa	19.577,98	19.577,98
Local Centro	169.166,04	169.166,04
Suite LDU	150,15	150,15
Edificio República	365.672,83	365.672,83
Local 10 de agosto	270.460,46	270.460,46
Casa Campo Alegre	376.541,09	376.541,09
Departamento PH-A Quito Tenis	165.882,65	165.882,65
Edificio Inselec	460.480,46	460.480,46
Local Comercial y Parque Inselec	773.931,87	773.931,87
Maquinaria y Equipo	15.200,00	15.200,00
Deterioro de Propiedades, Planta y Equipo	(13.680,00)	(48.626,11)
Terrenos	1.176.415,56	1.176.415,56
Roca Blanca	366.615,50	375.917,18
<b>SALDOS EN BALANCE</b>	<b>4.310.685,79</b>	<b>4.285.041,36</b>

**NOTA 4.- PROVEEDORES LOCALES.**

El resumen de otras cuentas por pagar es como sigue:

Sueldos por pagar	21.840,76	10.245,16
Otros Beneficios a empleados por pagar	21.414,16	-
Retenciones en la fuente	5,40	3,70
Iva por pagar	1.956,09	2.435,26
Condominios por Pagar	1.051,90	1.51,90
Coheco Cia. Ltda.	1.217,45	1.079,75
Concreta S.A.	120.066,29	68.112,47
Patentes por pagar	4.017,00	-
Municipio de Quito	35.246,32	59.410,77
Anticipos Varios	26.300,00	26.300,00
<b>SALDOS EN BALANCE</b>	<b>233.115,37</b>	<b>168.639,01</b>

**NOTA 5.- CAPITAL SOCIAL.**

Un resumen del capital social o asignado es el siguiente:

Amparo Rosero Cevallos	1.000,00	1.000,00
Ana Rosero Cevallos	1.000,00	1.000,00
Cristobal Rosero Cevallos	1.000,00	1.000,00
Juan Rosero Cevallos	1.000,00	1.000,00
Marcelo Rosero Cevallos	1.000,00	1.000,00
Marco Rosero Cevallos	1.000,00	1.000,00
Pablo Rosero Cevallos	1.000,00	1.000,00
Patricio Rosero Cevallos	1.000,00	1.000,00
Ramiro Rosero Cevallos	1.000,00	1.000,00
Roberto Rosero Cevallos	1.000,00	1.000,00
<b>SALDOS EN BALANCE</b>	<b>10.000,00</b>	<b>10.000,00</b>

**NOTA 6.- APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES.**

El rubro de aportes futuras capitalizaciones es como sigue:

Aportes Futuras Capitalizaciones	-	19.209,88
<b>SALDOS EN BALANCE</b>	<b>-</b>	<b>19.209,88</b>

En la declaración del Impuesto a la Renta del ejercicio 2013, se presenta la cuenta "Utilidad no distribuida ejercicios anteriores" con un valor de \$ 119.607,37. Revisadas las utilidades de los ejercicios anteriores al 2011, utilidades 2012 y 2013, se tiene una diferencia de \$ 19.209,88, que no es utilidad de ejercicio alguno. Por lo expuesto se crea la cuenta "Aporte futuras capitalizaciones", para registrar esta diferencia.

Resumen:

Formulario 101 Utilidad no distribuida de ejercicios anteriores	119.607,37
Resultados Acumulados 2013	87.773,57
Utilidad del Ejercicio 2013 menos Reserva Legal 10%	12.623,92
Aporte Futuras Capitalizaciones	<b>19.209,88</b>

**NOTA 7.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.**

Corresponde a ingresos por arrendamientos de los inmuebles propiedad de la Empresa.

**NOTA 8.- RECONOCIMIENTO DE LOS GASTOS.**

Los gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

**NOTA 9.- ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- **Actividades Operativas:** actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- **Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.

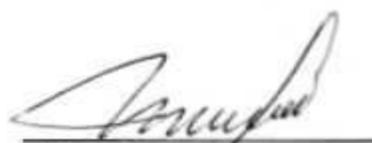
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.
- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por estos; Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

#### **HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

No se tiene conocimiento de otros hechos ocurridos con posterioridad al cierre de estos estados financieros, que pudieran afectarlos significativamente sus saldos o interpretaciones.

#### **APROBACION DE CUENTAS ANUALES**

Estos estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas cuentas anuales incluyen: Estado de Situación Financiera, Estado del Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contador.



Econ. Marco Rosero  
Gerente General  
C.C. 1700300690



CPA. Roberto Rosero  
RUC: 1703098812001  
Reg. 7788