INMOBILIARIA CRISTIANIA
S.A. INMOCRISTI

Estados Financieros
Año terminado en diciembre 31, 2013
Con Informe de los Auditores Independientes

audisupport
auditores consultores

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas
INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI

Informe sobre los Estados Financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2013, así como los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y 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 sobre los Estados Financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye, diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, así como seleccionar y aplicar 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 auditoria. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria (N.I.A.). Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoria para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluye la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude y 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 auditoria adecuados a las circunstancias pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la

audisupport
auditores consultores

efectividad del control interno de la Compañía. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinión de auditoria.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos la situación financiera de **INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI,** al 31 de diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el Año terminado en esa fecha, de acuerdo a Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

Marzo, 15 del 2014

AUDISUPPORT CIA. LTDA.
RNAE No. 503

Fredy Toledo E.
SOCIO
RNC- 170602

INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI

BALANCE GENERAL

(Expresado en US Dólares)

	Diciembre 31, 2013	2012
Activos		
Activo corriente:		
Cuentas por Cobrar (Nota 3)	573,606	549,532
Total activo corriente	573,606	549,532
Propiedades Planta y Equipo (Nota 4)	3,592,735	3,623,297
	3,592,735	3,623,297
	4,166,341	4,172,829
Pasivo y Patrimonio de los Accionistas		
Pasivo corriente:		
Obligaciones Financieras (Nota 5)	166,151	340,436
Cuentas por Pagar (Nota 6)	169,127	89,512
Obligaciones Sociales (Nota 7)	39,297	46,543
Obligaciones Fiscales (Nota 8)	62,289	82,352
Total pasivo corriente	436,864	558,843
Pasivo no Corriente		
Obligaciones a Largo Plazo	-	39,221
Pasivo por Impuesto Diferido	1,990	1,990
	1,990	41,211
Total Pasivos	438,854	600,054
Patrimonio de los Accionistas:		
Capital Social (Nota 10)	180,000	180,000
Reserva Legal	75,563	60,092
Resultados Acumulados	3,471,924	3,332,682
Total Patrimonio de los Accionistas:	3,727,487	3,572,774
	4,166,341	4,172,829

Oswaldo Landázuri
Gerente General

Ing. Piedad Villacis
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI

ESTADO DE RESULTADOS

(Expresado en US Dólares)

	Año Terminado en	
	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2012
Ventas	558,993	870,792
Costo de Ventas	-	(23,474)
Utilidad Bruta en Ventas	558,993	847,318
Gastos Operacionales:		
Gastos Operacionales	(305,476)	(542,939)
Otros Ingresos (Gastos)		
Otros Ingresos	-	2,573
Gastos Financieros	(19,684)	(29,779)
Total Otros Ingresos y Gastos Neto	(19,684)	(27,205)
Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta	233,833	277,174
15% Participación Trabajadores (Nota 9)	35,075	41,576
22% Impuesto a la Renta (Nota 9)	44,046	54,670
UTILIDAD NETA	154,712	180,928

Osvaldo Landázuri
Gerente General

Ing. Piedad Villacís
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

(Expresado en US Dólares)

	Año terminado en	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Capital Social		
Saldo Inicial y Final	180,000	180,000
	180,000	180,000
Reserva Legal		
Saldo Inicial	60,092	41,999
Reserva Legal 2012	-	18,093
Reserva Legal 2013	15,471	-
	75,563	60,092
Reserva de Capital		
Saldo Inicial	-	8,054
Reclasificación Adopción por Primera Vez de las NIIF	-	(8,054)
	-	-
Resultados Acumulados		
Saldo Incial	3,332,682	273,542
Provisión Reserva Legal	(15,471)	(18,093)
Transferencia a Dividendos por Pagar Accionistas	-	
R.A. Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF	-	2,888,251
Reclasificación Reserva de Capital	-	8,054
Utilidad Neta del Ejercicio	154,712	180,928
Saldo Final	3,471,924	3,332,682
Total Patrimonio de los Accionistas	3,727,487	3,572,774

Oswaldo Landázuri
Gerente General

Ing. Piedad Villacis
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
(Expresado en US Dólares)

	Año Terminado en	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
FLUJO DE CAJA DE PROVENIENTE DE OPERACIONES:		
Valores recibidos de Clientes	534,919	793,971
Efectivo Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	(352,810)	(791,759)
Otros Ingresos (Gastos) Netos	(19,684)	(27,206)
Efectivo Proveniente de Operaciones	**182,425**	**(24,994)**
EFECTIVO UTILIZADO EN FINANCIAMIENTO		
Aumento (Disminución) en Obligaciones Financieras Corto Plazo	(174,285)	132,798
(Aumento) Disminución en Obligaciones Largo Plazo	(8,140)	(107,804)
Efectivo utilizado en actividades de Financiamiento	**(182,425)**	**24,994**
EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	-	-

Oswaldo Landázuri
Gerente General

Ing. Piedad Villacis
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
(Expresado en US Dólares)

	Año Terminado en	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
FLUJO DE CAJA PROVENIENTE DE OPERACIONES:		
Utilidad Neta del Ejercicio	154,712	180,928
Ajustes para Conciliar el Ingreso en Efectivo Proveniente de Operaciones:		
DA Propiedades, Planta y Equipos	30,562	30,562
VARIACIONES EN ACTIVOS:		
Aumento (Disminución) en Cuentas Por Cobrar	(106,079)	(171,094)
(Aumento) Disminución en Impuestos	82,005	94,273
VARIACIONES EN PASIVOS:		
(Aumento) Disminución en Cuentas por Pagar	48,534	(170,546)
Aumento (Disminución) en Obligaciones Sociales	(7,246)	3,297
Aumento (Disminución) en Obligaciones Fiscales	(20,063)	7,587
EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES	**182,425**	**(24,994)**

Oswaldo Landázuri
Gerente General

Ing. Piedad Villacis
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

1 Constitución y Objeto

INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI, se constituyó en la ciudad de Quito Ecuador el 19 de Abril de 1995. Dedicándose a la compra venta,, corretaje, administración, permuta, agenciamiento y anticresis de bienes inmuebles y en general el desarrollo de actividades propias de una empresa inmobiliaria.

Así también, la adquisición de acciones, participaciones o cuotas sociales de cualquier clase de Compañías. Fomentar y desarrollar centros comerciales, ciudadelas vacacionales, parques industriales y de recreación.

Con fecha 27 de Febrero del 2007, la Compañía procedió al aumento de capital suscrito y pagado, y a la reforma de los estatutos sociales de la misma.

Con fecha 20 de Junio del 2008, la Compañía procedió al aumento de capital y a la reforma de los estatutos sociales de la misma.

Con estos antecedentes, la compañía se encuentra en capacidad de realizar todas las actividades mercantiles que estén enmarcadas dentro de la ley ecuatoriana y dentro del giro normal de su negocio.

Situación Económica del Ecuador

La economía del País tuvo un crecimiento menor con el relacionado al año 2012, esto se debió principalmente al estancamiento del precio del petróleo situación que ha frenado la liquidez en la economía conjuntamente con la reducción de la remesas, pero fundamentalmente es la baja inversión privada y la marginal inversión extrajera. Durante el año 2013, el Ecuador registro una inflación anual de 2.70%, según informe del INEC., siendo una tasa menor al 4,16%, registrada en el año 2012. La canasta básica se ubicó en USD 620,86, registrando en el balance anual de la economía del Ecuador un crecimiento del 4.20%. Para el año 2014 se espera que la economía continúe creciendo con ritmos más altos y prósperos. (Fuente INEC y Medios escritos del País).

... Nota 1

2 Bases de Presentación

Los estados financieros están expresados en dólares de los Estados Unidos de Norte América, moneda de medición de la Compañía y de curso legal en el Ecuador.

Los presentes estados financieros de **INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI**, al 31 de diciembre del 2013, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (N.I.I.F), emitidas por el I.A.S.B., (International Accounting Standards Board), que han sido adoptadas en el Ecuador mediante resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, las cuales representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

El criterio de preparación de los estados financieros es el de costo histórico.

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (N.I.I.F.), adoptadas en el Ecuador, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los estados financieros y efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueda llegar a diferir en su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

En la Nota 12, se presenta la conciliación de los estados financieros bajo NIIF y los estados financieros fiscales.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013, han sido preparados considerando todas las NIIF, emitidas hasta esa fecha.

... Nota 2

Índices de Precios al Consumidor

El porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos es como sigue:

Año Terminado en Diciembre 31	Variación Porcentual
2009	4.31
2010	3.33
2011	5,41
2012	4.16
2013	2.70

Activos y Pasivos Financieros

Clasificación.- La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Préstamos y Cuentas por Cobrar
- Anticipos a Proveedores y,
- Otras Cuentas por Cobrar

Los pasivos financieros son clasificados en;

- Obligaciones Financieras
- Proveedores Nacionales
- Proveedores del Exterior
- Otras Cuentas por pagar.

Dicha clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron o se asumieron, respectivamente. La administración define la clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

Reconocimiento.- La compañía reconoce un activo o un pasivo financiero en el momento de la negociación, es decir, cuando se realice la compra o se vende el activo o se compromete a pagar el pasivo.

... Nota 2

Propiedades Planta y Equipos

Se encuentran registradas a su costo de adquisición.

El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

Activo	Tasas
Edificios	2.50%

Obligaciones Financieras

Todos los préstamos están registrados al costo, e incluyen los cargos asociados con la adquisición de los préstamos.

Impuestos Diferidos

La cuenta de impuestos diferidos del activo, no tiene un tratamiento establecido por la Ley de Régimen Tributario Interno por lo que se mantendrán en libros hasta que exista un pronunciamiento del organismo de control.

3 Cuentas por Cobrar

Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31, 2013	2012
Clientes Relacionados	422,746	336,067
Anticipos	20,700	1,300
Iva Retenido	63,485	69,789
Retención en la Fuente	63,713	77,821
Iva por Cobrar	578	2,059
N/C Desmaterializadas	2,384	62,496
	573,606	549,532

4 Propiedades Planta y Equipo

El resumen de Propiedades Planta y Equipo, es como sigue:

	Diciembre 31, 2013	2012
Terrenos	2,454,400	2,454,400
Edificios	1,222,496	1,222,496
	3,676,896	3,676,896
Depreciac. Acumulada	(84,161)	(53,599)
	3,592,735	3,623,297

Movimiento del Costo PPE:

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

	Diciembre 31, 2013	2012
Saldo Inicial	3,676,896	937,916
Ajustes NIIF	-	2,738,980
Saldo Final	3,676,896	3,676,896

... Nota 4

Movimiento de la Depreciación Acumulada de PPE:

El movimiento de la depreciación acumulada de activos fijos, es como sigue:

	Diciembre 31, 2013	2012
Saldo Inicial	53,599	(174,298)
Gastos del Año	(30,562)	(30,562)
Ajustes NIIF	-	151,261
	(84,161)	(53,599)

5 **Obligaciones Financieras** El resumen de Obligaciones Financieras, es como sigue:

	Diciembre 31, 2013	2012
Instituciones Financieras Locales		
Préstamo Banco Pichincha por US$ 250,000, con vencimiento el 15 de mayo del 2014.	40,057	127,130
Préstamo Banco Pichincha por US$ 50,000, con vencimiento el 09 de septiembre del 2013	-	19,895
Sobregiro Bancario	126,094	232,632
	166,151	379,657
(-) Porción Largo Plazo	-	39,221
	166,151	340,436

6 Cuentas por Pagar Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	2012
Sueldos por Pagar	34,331	-
Cuentas Relacionadas	36,956	68,403
Otras Cuentas por Pagar	97,840	21,109
	169,127	89,512

7 Obligaciones Sociales Un resumen de esta cuenta, fue como sigue

	Diciembre 31, 2013	2012
Obligaciones con el IESS	1,476	2.082
Beneficios Sociales	2,746	2,885
(1) 15% Participación Trabajadores	35,075	41,576
	39,297	46,543

(1) Ver nota 9

8 Obligaciones Fiscales Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	2012
RF 1% Compras	96	45
Ministerio de Finanzas	18,147	9,972
Retenciones Fuente	-	9,455
RF 0.1% Seguros y Reaseguros	-	330
RF 10% Honorarios	-	7,880
(1) Impto. a la Renta Compañía	44,046	54,670
	62,289	85,352

(1) Ver nota 9

9 **Provisiones Finales** Constituyen el 15% Participación Trabajadores y Empleados, 22%, del Impuesto a la Renta:

Conciliación para el cálculo de la Participación Trabajadores y Empleados

	Diciembre 31, 2013	2012
Utilidad antes de la Participación Empleados e Impuestos	233,833	277,174
15% Participación Trabajadores y Empleados	35,075	41,576

Conciliación para el cálculo del Impuesto a la Renta

Utilidad antes de Participación Trabajadores	233,833	277,174
(-) 15% Participación Trabajadores (Nota 7)	35,075	41,576
(+) Gastos no Deducibles	1,449	2,098
Base Imponible Impuesto a la Renta	200,207	237,696
22% Impuesto a la renta (Nota 8)	44,046	54,670
(-) Crédito Tributario	64,063	8,158
(-) Retenciones en la Fuente	63,713	69,663
Saldo a favor del Contribuyente	83,730	23,151

La Ley de Régimen Tributario Interno Art. 37.- "**Tarifa del impuesto a la renta para sociedades** (Sustituido por la Disposición reformatoria segunda, num.2.6 de la Ley s/n, R.O.351-S, 29-XII- 2010). Las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del veinte y dos (22%) sobre su base imponible.

Según la Disposiciones Transitorias primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (R.O. 352-S, 29-XII-2010) El impuesto a la Renta de Sociedades contemplada en la reforma al Art. 37 de la ley de Régimen Tributario Interno, se aplicará de forma progresiva en los siguientes términos: Durante el ejercicio fiscal 2011, la tarifa impositiva será del 24%, Durante el ejercicio fiscal 2012, la tarifa impositiva será del 23%. A partir del ejercicio fiscal 2013, en adelante, la tarifa impositiva será del 22%", en su párrafo segundo dice: Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una

reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva y efectúen el correspondiente aumento de capital, el mismo que se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión."

Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno de Art. 125.- "Retenciones por utilidades, dividendos o beneficios. Cuando una sociedad residente en el Ecuador distribuya o entregue utilidades, dividendos o beneficios, a favor de personas naturales residentes en el Ecuador, deberá efectuar una retención en la fuente del impuesto a la renta"

10 Capital Social El capital suscrito y pagado de la Compañía es de US$ 180,000, que está constituido por 180,000, acciones ordinarias y nominativas con un valor de US$ 1, dólar cada una.

11 Reserva Legal De acuerdo con disposiciones legales, por lo menos el 10% de la utilidad anual, debe transferirse a la reserva legal hasta completar el 50% del capital pagado de la Compañía. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo excepto en el caso de liquidación de la compañía pero puede ser utilizado para cubrir pérdidas de operaciones o para aumentos de capital.

12 Conciliación del Estado de Resultados Integral bajo NIIF vs FISCAL

	NIIF	FISCAL	DIFERIDO
Utilidad Contable	233,833	233,833	-
15% Participación de Trabajadores	35,075	35,075	-
	198,758	198,758	-
(+) Gastos no Deducibles	1,449	1,449	-
Base de Cálculo	200,207	200,207	-
22% Impuesto a la Renta	44,046	44,046	-
Utilidad Neta	154,712	154,712	-

14 Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2013, y la fecha de preparación de nuestro informe (15 de Marzo del 2014), no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudiere tener un efecto importante sobre los estados financieros.