



**SERVICIOS PROFESIONALES DE:**  
CONTABILIDAD, AUDITORIA EXTERNA, ASESORAMIENTO  
TRIBUTARIO Y FINANCIERO.

---

*CPA. ING. COM. HERNAN SAMANTEGO TORRES*

- ASESOR COMERCIAL
- AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE (PERSONA NATURAL)  
SC-RNAE-266
- CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO FNCE-10887

CUENCA - PACHACAMAC 5-20 Y HERNAN LEOPULLA  
TELEFONOS: 2866-577 2866-749  
FAX: 2869-191

---

# **INFORME**

---

**DE AUDITORIA INDEPENDIENTE  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**INMOBILIARIA S. A.**

---

CUENCA, 27 FEBRERO DEL 2012

## INMOBILIARIA DEL AUSTRO S.A. AUSTROINMO

### 1.- Datos del contribuyente sujeto a examen:

1.2 Número de RUC del Contribuyente: 0190133249001

1.1 Domicilio Tributario: Calle Lorenzo Piedra s/n y Juan Bautista

1.1.1 Explicación de los cambios de domicilio en el periodo auditado: NO EXISTE CAMBIOS.

1.2 Apellidos, Nombres y Nro. De cédula de Identidad, ciudadanía o Pasaporte del Representante Legal.

VICUÑA PERALTA PABLO HUMBERTO

C.I. 010127905-7

1.4 Fecha de inscripción en el Registro Mercantil del Nombramiento del Representante Legal a la fecha de presentación del informe 27 de septiembre del 2010 (Periodo 2 años).

1.5 Apellidos, Nombres y Nro. De RUC del Contador de la Compañía:

JAUREGUI CALLE ANGEL RICARDO

C.I. 0100813325

1.6 Actividad Económica Principal:

CONSTRUCCION DE VIVIENDAS

1.7 Actividad Económica Secundaria:

VENTA DE VIVIENDAS

1.8 Precios de Transferencia:

a.- Obligación de presentar anexo de Operaciones de Partes Relacionadas (marque con una "X")

SI NO X

## **INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE INMOBILIARIA DEL AUSTRO S.A. AUSTROINMO**

Cuenca, 27 de febrero del 2012

A los señores Socios y Directores:

### **INMOBILIARIA DEL AUSTRO S.A. AUSTROINMO**

De mis consideraciones:

He auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA DEL AUSTRO S.A. AUSTROINMO**, al 31 de diciembre del 2009, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros basados en la auditoría.

La auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad generalmente aceptados en nuestro país y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la

presentación general de los Estados Financieros. Considero que esta auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA DEL AUSTRO S.A. AUSTROINMO.**, al 31 de diciembre del 2009, 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 los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Atentamente,

**Nº de Resolución en la  
Intendencia de Compañías  
03-C-DIC-0529**

**CPA. Ing. Hernán Samaniego  
Auditor Externo Independiente  
Nº RNAE: 266  
FNCE: 10887  
RUC: 1400059158001**

## INMOBILIARIA DEL AUSTRO S.A. AUSTROINMO

### 1) BALANCE DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AUDITADO, PERIODO DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

Ventas Netas		171.753,89
(+) Intereses financieros		3.861,15
(+) Otros Ingresos - Utilidad venta de Activos fijos		<u>33.476,70</u>
Total Ingresos		209.091,74
(-) Costo de Ventas		<u>-</u>
Utilidad Bruta		209.091,74
(-) Gastos Operacionales		167.331,96
Gastos de administración	151.003,35	
Gastos en Venta	16.328,61	
Gastos financieros	-	
<b>Utilidades del Ejercicio</b>		<b>41.759,78</b>

Las notas que se adjuntan son parte integrante del análisis de los Estados Financieros.

**INMOBILIARIA DEL AUSTRO S.A. AUSTROINMO**  
**DISTRIBUCION DE UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA**

UTILIDAD ANTES DE IMP. Y PARTI	41.758,78
(-) 15% UTILIDAD EMPLEADOS	6.283,97
UTILIDA DESPUES DEL 15% UTIL EMP	35.495,81
(-) AMORTIZACION PERDIDAS	-
UTILIDAD ANTES DEL 25%	35.495,81
(-) 25% IMPUESTO A LA RENTA	8.873,95

**IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR**

25% IMPUESTO A LA RENTA	8.873,95
(-) ANTICIPO PAGADO	
(-) RETENCIONES EN LA FUENTE	-
<b>SALDO A FAVOR CONTRIBUYENTE</b>	-

**CALCULO DEL ANTICIPO DEL IMPUESTO A LA RENTA**

0.2% PATRIMONIO	581.441,95	1.162,88
0.2% COSTOS Y GASTOS	187.331,96	334,66
0.4% ACTIVO TOTAL	14.105.023,60	56.420,09
0.4% INGRESOS	180.513,58	722,05
<b>TOTAL ANTICIPO</b>		<b>58.639,70</b>
(-) RETENCIONES EN LA FUENTE		
<b>ANTICIPO PROXIMO AÑO (NO CAUSA IMPUESTO)</b>		<b>58.639,70</b>
PRIMER ANTICIPO		0,00
SEGUNDO ANTICIPO		0,00

## INMOBILIARIA DEL AUSTRO S.A. AUSTRONIMO

Balance General Auditado al 31 de Diciembre de 2009

### 2) POSICION FINANCIERA DE LA EMPRESA (Balance General)

CUENTAS	2009	2008	VARIACIONES	
			Valor	%
<b>ACTIVO</b>				
<u>Corriente</u>				
Disponible	100.905,56	76.899,75	24.005,81	31,22
Exigible	150.724,29	144.907,17	5.817,12	4,01
Realizable	235.095,85	235.095,85	-	-
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>486.725,70</b>	<b>456.902,77</b>	<b>29.822,93</b>	<b>6,53</b>
<u>No corriente</u>				
Fijo Depreciable	779.235,39	827.137,71	-47.902,32	-5,79
Activo Diferido	-	-	-	-
Activos Largo Plazo	621.656,86	621.656,86	-	-
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.400.892,25</b>	<b>1.448.794,57</b>	<b>-47.902,32</b>	<b>-3,31</b>
<b>TOTAL GENERAL ACTIVO</b>	<b>1.887.617,95</b>	<b>1.905.697,34</b>	<b>-18.079,39</b>	<b>-0,95</b>
<b>PASIVO</b>				
<u>Corriente</u>				
	57.749,67	105.761,56	-48.011,89	-45,40
<u>No corriente</u>				
	1.248.426,33	1.248.426,33	-	-
<u>Diferido</u>				
	0,00	0,00	-	-
<b>TOTAL GENERAL PASIVO</b>	<b>1.306.176,00</b>	<b>1.354.187,89</b>	<b>-48.011,89</b>	<b>-3,55</b>
<b>CAPITAL Y PATRIMONIO</b>				
Capital Social	1.000,00	1.000,00	-	-
Reserva Legal	13.310,79	11.230,82	2.079,97	18,52
Reserva Facultativa Estatutaria	103.266,24	101.186,27	2.079,97	2,06
Aportes Futuras Capitalizaciones	0,00	0,00	-	-
Reserva de capital	422.105,14	405.465,39	16.639,75	4,10
Utilidad ejercicios anteriores	0,00	0,00	-	-
Pérdidas de Ejercicios anteriores	0,00	0,00	-	-
Utilidad del Ejercicio	41.759,78	32.626,97	9.132,81	27,99
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>581.441,95</b>	<b>551.509,45</b>	<b>29.932,50</b>	<b>5,43</b>
<b>Total Pasivo+Patrimonio</b>	<b>1.887.617,95</b>	<b>1.905.697,34</b>	<b>-18.079,39</b>	<b>-0,95</b>

Las notas que se adjuntan son parte integrante del análisis de los Estados Financieros.

## **INMOBILIARIA DEL AUSTRO S.A. AUSTROINMO**

### **Análisis de la Posición Financiera comparado con el Ejercicio inmediato anterior (2008)**

- a) La relación Activo Corriente a Pasivo Corriente en el 2008 es de 4.32 y en el 2009 es de 8.43 veces, lo que significa que la empresa dispone de 8.43 dólares para pagar cada dólar de su Pasivo en el 2009. Siendo un índice aceptable ya que estamos en posibilidad de cubrir las deudas a corto plazo.
  
- b) El Activo Corriente del 2008 al 2009, incrementa en el 6.53% y se da por los incrementos que se presentan en los rubros del disponible y del exigible. El Activo Total de un año para el otro disminuye en el 0.95%, dándose esto por el incremento que sufren los rubros del disponible y exigible; y, en términos monetarios es de US \$ -18.079.39 dólares.
  
- c) En el Pasivo Corriente se ve claramente que existe un decremento del 45.40%, en relación con el año anterior, cuyo valor al 31 de Diciembre del 2009 es de US \$ 57.749.67 dólares.
  
- d) En el grupo del Capital y Patrimonio tenemos como resultado un incremento del 5.43%, y se da porque en el presente ejercicio económico se obtiene utilidades.

**INMOBILIARIA DEL AUSTRO S.A. AUSTRONIMO**  
**EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DEL**  
**2008, COMPARADO CON EL EJERCICIO DEL 2009**

<u>Capital Social</u>		1.00 0.00
Saldo al 31/dic/2008	1.000.00	
(+) Incrementos año 2009	<u>          .00</u>	
Aporte Futuras Capitalizaciones		0.00
Saldo al 31/dic/2008	0.00	
(-) Decrementos año 2009	<u>          0.00</u>	
<u>Reserva legal</u>		13.310.79
Saldo al 31/dic/2008	11.230.82	
(+) Incrementos año 2009	<u>  2.079.97</u>	
<u>Reserva Facultativa</u>		103.266.24
Saldo al 31/dic/2008	101.186.27	
(+) Incrementos año 2009	<u>  2.079.97</u>	
<u>Reserva de Capital</u>		422.105.14
Dado al 31/dic/2008	405.465.39	
(+) Incrementos año 2009	<u>  16.639.75</u>	
<u>UTILIDADES DE EJERCICIOS ANTERIORES</u>		0.00
Saldo al 31/dic/2008	0.00	
(+) Incrementos año 2009	<u>          0.00</u>	
<u>Utilidad del Ejercicio</u>		41.759.78
Saldo al 31/dic/2008	32.626.97	
(+) Incrementos año 2009	<u>  9.132.81</u>	
<b>Total Patrimonio al 31/diciembre/2009</b>		<b><u>581.441.95</u></b>

Las notas que se adjuntan son parte integrante del análisis de los Estados Financieros.

## **INMOBILIARIA DEL AUSTRO S.A. AUSTROINMO**

### **Notas a los Estados Financieros Auditados por el Ejercicio Económico del 2009**

1) **Antecedentes:** **INMOBILIARIA DEL AUSTRO S.A. AUSTROINMO** se constituye el 30 de octubre de 1990, con un capital de S/. 4.000.000 (160,00 dólares). Toda esta información se desprende de la escritura pública celebrada en la notaria cuenta el 31 de Julio de 1990 e inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 215 del 6 de noviembre de 1990. Actualmente el Capital Social es de US \$ 1.000.00 según la escritura de aumento y reforma de estatutos celebrada en la notaria novena del Cantón Cuenca el 12 de Diciembre del 2003 e inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 525 del 1 de junio del 2005.

2) **Políticas Contables:** A continuación se resumen las políticas contables seguidas por **INMOBILIARIA DEL AUSTRO S.A. AUSTROINMO.**, en la preparación de sus Estados Financieros sobre la base de acumulación, conforme a Normas Ecuatorianas de contabilidad de general aceptación.

#### **Bases para la presentación de los Estados Financieros.**

La Empresa presenta sus estados financieros de conformidad con lo que se establece la Norma Ecuatoriana de Contabilidad N° 1 "Presentación de Estados Financieros", además mantiene sus registros contables en Moneda de curso legal que es en dólares americanos.

**a) *Valuación de Inventarios***

Los inventarios se presentan considerando lo dispuesto en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad N° 7 "Inventarios", así como los efectos por la conversión de los Estados Financieros, el mismo que se ha determinado sobre la base de valores promedios de adquisición.

**b) *Propiedad, planta y Equipo***

Estos activos están presentados de igual manera considerando lo dispuesto en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad N° 12 "Propiedades, Planta y Equipo" y los efectos del ajuste por la Conversión de los Estados Financieros, fruto de la aplicación de la NEC # 17, efectuado en el año 2000.

La Depreciación de estos activos es calculada sobre los valores originales más los efectos de los ajustes por conversión sobre la base del método de línea recta, en función de la vida útil estimada de los respectivos Activos de conformidad con la NEC N° 13.

**3) ACTIVO:**

Las Cuentas del Activo han sido clasificadas tomando en consideración lo que establece en la NEC N° 1.

**3.1.- CORRIENTE:**

Este grupo está integrado por los subgrupos del Activo Disponible, Exigible y Realizable. El Disponible consiste en los

saldos en efectivo (Caja y Bancos) que dispone la Empresa al final del Ejercicio. En el Subgrupo del Exigible constan las cuentas por cobrar a los clientes, y anticipos a proveedores y en el Subgrupo Realizable tenemos la cuenta de Inventarios, los valores quedan explicados de la siguiente forma:

Disponible	100.905.56
Exigible	150.724.29
Realizable	<u>235.095.85</u>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>486.725.70</b>

La conformación de estas cuentas consta en forma desglosada en los Balances Analíticos al 31 de diciembre del 2009, presentados por el Departamento de Contabilidad.

Dentro del **ACTIVO DISPONIBLE** tenemos las siguientes cuentas:

Caja	8.40
Banco del Austro Cuenta Corriente	23.119.15
Banco de Austro Cta. de Ahorros	96.04
Inversiones Temporales	<u>77.681.97</u>
<b>TOTAL ACTIVO DISPONIBLE</b>	<b><u>100.905.56</u></b>

La cuenta ACTIVO EXIGIBLE esta conformada por las siguientes cuentas:

CLIENTES	122.465.08
(-) PROVISION CTAS INC.	0.00
ANTICIPOS AL PERSONAL	96.49
IVA PAGADO COMPRAS	752.07
IMPUESTO RETENIDO	1.775.55
IVA CREDITO TRIBUTARIO	369.49
IMPUESTO A LA RENTA RET.	
IRENTA AÑOS ANTERIORES.	25.265.61
ANTICIPO IMP. RENTA	<u>0.00</u>
<b>TOTAL EXIGIBLE</b>	<b><u>150.724.29</u></b>

El ACTIVO REALIZABLE esta conformado por el Inventario cuyo valor al 31 de Diciembre del 2009 es de US \$ 235.095,85 dólares.

### 3.2.- ACTIVO NO CORRIENTE:

En este grupo tenemos el Subgrupo Fijo depreciable, conformado por los Activos Fijos y el Activo Diferido de acuerdo a la siguiente demostración:

CUENTAS		VALOR	%
<b>FIJO</b>		<b>779.235,39</b>	
VEHICULOS	16.073,99	- 2.606,40	20%
(-) DEP. ACUM. VEHICULOS	18.680,39		
EQUIPO DE COMPUTACION	1.036,04	727,70	33%
(-) DEP. ACUM. EQUIPO DE COMPUT.	308,34		
MUEBLES Y ENSERES	5.290,00	- 1.500,56	10%
(-) DEP. ACUM. MUEBLES Y ENSERES	6.790,56		
EDIFICIO	958.046,24	782614,65	5%
(-) DEP. ACUM. EDIFICIO	175.431,59		
EQUIPO DE COMUNICACIÓN		-	
(-) DEP. ACUM. EQ. COMUNICACIÓN			
CAMARAS DE VIGILANCIA			
(-) DEP. ACUM. CAMARAS DE VIGIL.			
<b>DIFERIDO</b>			
GASTOS INSTALACION TALLER			
(-) AMORT. ACUM. GTOS TALLER			
<b>AC A LARGO PLAZO</b>		<b>621.656,66</b>	

#### 4) PASIVO:

El grupo del Pasivo de igual manera se clasifica de acuerdo a lo que se establece en la NEC N° 1.

#### 4.1.- CORRIENTE:

Dentro de este rubro tenemos las siguientes cuentas como se desprenden del Balance General al 31 de Diciembre del 2008

Proveedores	8.520,20
Obligaciones Bancarias	2.195,05
Cuentas por Pagar	24.979,64
Impuesto a la renta por pagar	14.800,50
Retenciones por Pagar	3.210,70
Beneficios Sociales	<u>4.043,58</u>
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b><u>57.749,67</u></b>

**OBLIGACIONES BANCARIAS**

Banco Austro S.A.	2.195.05
-------------------	----------

**CUENTAS POR PAGAR**

Planillas IESS	512.50
----------------	--------

Las Obligaciones Bancarias corresponden a Préstamos del Banco Austro.

**4.2.- NO CORRIENTE O A LARGO PLAZO:**

Dentro de este rubro tenemos las siguientes cuentas como se desprenden del Balance General al 31 de Diciembre del 2009:

<b>OBLIGACIONES BANCARIAS</b>	<b>1.248.426.33</b>
-------------------------------	---------------------

Banco Austro	1.248.426.33
--------------	--------------

<b>TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO</b>	<b><u>1.248.426.33</u></b>
-----------------------------------	----------------------------

Las Obligaciones Bancarias corresponden a Préstamos del Banco Austro S.A.

**5) CAPITAL Y PATRIMONIO:**

Dentro de este rubro tenemos a las siguientes cuentas, las misma que han sido clasificadas de acuerdo con la establece la NEC N° 1.

Capital social	1.000.00
----------------	----------

Reserva legal	13.310.79
---------------	-----------

Reserva Facultativa	103.266.24
---------------------	------------

Reserva de Capital	422.105.14
--------------------	------------

Utilidad del ejercicio	<u>41.759.78</u>
------------------------	------------------

<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b><u>581.441.95</u></b>
-------------------------	--------------------------

## 6) ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA

### ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

#### FUENTES CAPITAL DE TRABAJO

Capital Social	0	
Reserva Legal	2.079,97	
Reserva Facultativa	2.079,97	
Reserva de Capital	16.629,75	
Activo diferido	-	
Perdidas de ejercicio anteriores	-	
Utilidades del ejercicio	<u>9.132,81</u>	29.832,50

#### USOS CAPITAL DE TRABAJO

Activo fijo depreciable	(47.902,32)	
Pasivo no corriente	-	
Pasivo diferido	-	
Aportes para futuras capitalizaciones	-	
Utilidades de ejercicios anteriores	-	(47.902,32)

#### VARIACION CAPITAL DE TRABAJO

77.834,82

### MODIFICACION DE CAPITAL DE TRABAJO

#### AUMENTOS

Disponible	24.005,81	
Exigible	5.817,12	29.822,93

#### DISMINUCIONES

Realizable	-	
Pasivo Corriente	<u>(48.011,88)</u>	(48.011,88)

#### AUMENTOS CAPITAL DE TRABAJO

77.834,82

## 7) FLUJO DE EFECTIVO

<b>FLUJO DE EFECTIVO AL 31-XII-2009</b>			
Disponible al 31-XII-2009			76.899,76
<b>FUENTES Y FONDOS DEL PERIODO</b>			
Pérdidas de ejercicios anteriores	-		
Utilidad de ejerc. Anteriores	-		
<b>VARIACIONES DE ACTIVOS</b>			
Exigible	5.817,12		
Realizable	-		
Fijo depreciable	(47.902,32)		
Activo Diferido	-		
		(42.085,20)	
<b>FONDOS PROVENIENTES DE OPER.</b>			
		(42.085,20)	
<b>VARIACIONES EN PASIVOS</b>			
Pasivo Corriente	(48.011,89)		
Pasivo no Corriente	-		
Diferido	-		
<b>VARIACIONES EN EL PATRIMONIO</b>			
Capital			
Reserva Legal	2.079,97		
Reserva Facultativa	2.079,97		
Reserva de capital	16.639,75		
Utilidades del ejercicio	9.132,81	(16.079,39)	
<b>TOTAL FUENTES</b>			
			24.005,81
<b>SALDO FINAL DE CAJA AL 31-XII-2009</b>			
			100.905,56

## 8) CONCLUSIONES:

- a) El Departamento de Contabilidad no debe descuidar en estar debidamente preparado en las Leyes conexas a la Contabilidad, como la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, Ley de Compañías y otras afines, con el único fin de dar cabal cumplimiento a las disposiciones legales pertinentes, de esta manera se evitará el pago de multas e intereses.
  
- b) En la Contabilidad del Ejercicio del año 2009 debemos aplicar de igual manera las N.E.C., Normas Ecuatorianas de Contabilidad, puestas en vigencia en nuestro país desde el 5 de Octubre 1999, según resolución FNCE 07/08/99 y publicada en el Registro Oficial No 291, con carácter de Suplemento.
  
- c) Auditoría recomienda que en los Estados Financieros del año 2010, se haga el desglose del 15% Utilidad empleados y del 25% Impuesto a la Renta por pagar.

Atentamente,

**Nº de Resolución en la  
Intendencia de Compañías  
03-C-DIC-0529**

**CPA. Ing. Hernán Samaniego  
Auditor Externo Independiente  
Nº RNAE: 266  
FNCE: 10887  
RUC: 1400059158001**

