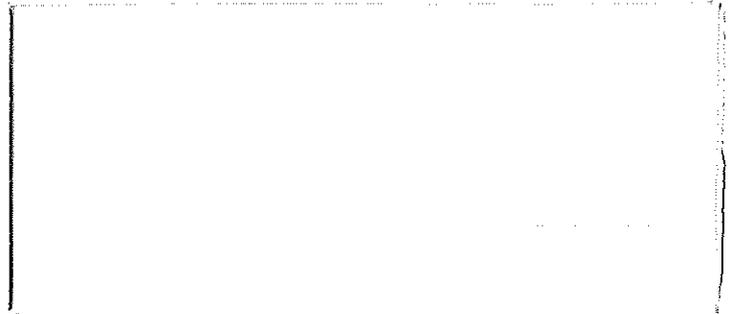




**Carlos Varela P.**

Auditor - Consultor  
CPA. MTF.  
RNAE-2 No. 627



**ADMINISTRADORA INTEGRAL DE  
PROPIEDADES S.A. ADINPROSA**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑOS TERMINADOS EN DICIEMBRE 31, 2013 Y  
2012**

**INDICE**

Estados de Situación Financiera Clasificados  
Estados de Resultados Integrales por Función  
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto  
Estados de Flujos de Efectivo Método Directo  
Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

## Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de  
ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA  
Guayaquil, Ecuador

### **Dictamen sobre los estados financieros**

1. He auditado los estados financieros que se acompañan ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA., que comprenden el estado de situación financiera clasificada al 31 de diciembre de 2013 y los correspondientes estados de resultados integrales por función, estados de cambios en patrimonio neto y estados de flujos de efectivo, por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera; así como, el resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA., al 31 de diciembre del 2012 no fueron examinados por otro auditor, por consiguiente, no expreso una opinión de auditoría a esa fecha y estos estados se presentan solo con propósitos comparativos.

### **Responsabilidad de la administración de la Compañía sobre los estados financieros**

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y de control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a error o fraude; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### **Responsabilidad del auditor**

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basado en mis auditorías. Mis auditorías fueron efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que cumpla con requisitos éticos, así como que planee y desempeñe la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa. Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creo que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mis opiniones de auditoría.

## Opinión

4. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera clasificada de ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA al 31 de diciembre del 2013, los resultados integrales de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los años terminados a esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

## Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, se emite por separado.



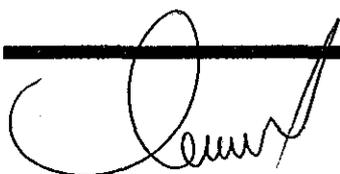
C.P.A. Carlos Varela Patiño  
No. de Registro en  
La Superintendencia  
De Compañías RNAE-2 No. 627  
Guayaquil, 28 de Febrero del 2014

**ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A.**  
**ADINPROSA**

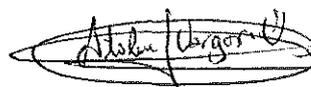
**Estados de Situación Financiera Clasificada**

(Expresados en dólares)

		Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
<b>Activos</b>	<b><u>Nota</u></b>		
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo	4	22.140	2.194
Clientes y otras cuentas por cobrar	5	297	26.257
Pagos Anticipados		398	157
Activos por Impuestos corrientes	6	1.972	4.982
<b>Total activos corrientes</b>		<b>24.807</b>	<b>33.590</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedad, mobiliario y equipos, neto	7	1.196.676	1.195.661
<b>Total de activos</b>		<b>1.221.483</b>	<b>1.229.251</b>
<b>Pasivos y patrimonio de los accionistas</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Proveedores y otras cuentas por pagar	8	220.514	173.463
Pasivos acumulados	9	972	723
Pasivos por impuestos corrientes	10	34	338
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>221.520</b>	<b>174.524</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Beneficios sociales no corrientes		51	-
<b>Total pasivos</b>		<b>221.571</b>	<b>174.524</b>
<b>Patrimonio de los accionistas:</b>			
Capital social	13	800	800
Reservas	14	10.546	10.546
Resultados acumulados	15	988.566	1.043.381
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>		<b>999.912</b>	<b>1.054.727</b>
		<b>1.221.483</b>	<b>1.229.251</b>



Sr. Carlos Cueva Gonzalez  
Representante Legal



CPA. Stalin Vergara Villagomez  
Contador General

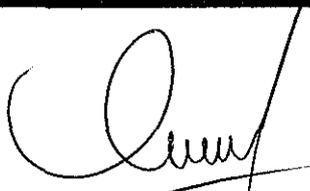
Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.

**ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A.  
ADINPROSA**

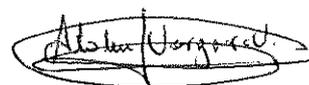
**Estados de Resultado Integral por Función**

(Expresados en dólares)

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Ingresos de actividades ordinarias	3.750	55.994
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>3.750</b>	<b>55.994</b>
<b>Gastos de operación:</b>		
Gastos de administración y ventas	(46.633)	(69.569)
<b>Total</b>	<b>(46.633)</b>	<b>(69.569)</b>
Utilidad operacional	(42.883)	(13.575)
<b>Otros ingresos (gastos):</b>		
Gastos financieros	(4.298)	(5.906)
Otros egresos	(388)	(1.558)
Otros ingresos	109	-
<b>Utilidad antes de participación a trabajadores e Impuesto a la renta</b>	<b>(47.460)</b>	<b>(21.039)</b>
Participación a trabajadores	-	-
Utilidad antes de impuesto a la renta	(47.460)	(21.039)
Impuesto a la renta	(7.355)	(541)
<b>Resultado integral del año</b>	<b>(54.815)</b>	<b>(21.580)</b>



Sr. Carlos Cueva Gonzalez  
Representante Legal



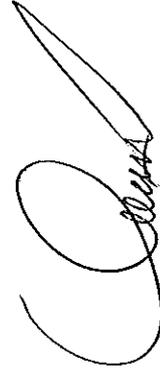
CPA. Stalin Vergara Villagomez  
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.

**ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A.**  
**ADINPROSA**

**Estados de Cambios en el Patrimonio neto**  
**(Expresados en dólares)**

	Reservas			Total reservas	Resultados acumulados	Total resultados acumulados	Total
	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital				
Saldo al 1 de enero del 2012	800	461	10.085	10.546	1.064.961	1.064.961	1.076.307
Resultado integral del año	-	-	-	-	(21.580)	(21.580)	(21.580)
Saldos al 31 de diciembre del 2012	800	461	10.085	10.546	1.043.381	1.043.381	1.054.727
Resultado integral del año	-	-	-	-	(54.815)	(54.815)	(54.815)
Saldos al 31 de diciembre del 2013	800	461	10.085	10.546	988.566	988.566	999.912



Sr. Carlos Cueva Gonzalez  
 Representante Legal



CPA. Stalin Vergara Villagomez  
 Contador

Ver políticas de contabilidad significativas  
 y notas a los estados financieros. **5**

**ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A.**  
**ADINPROSA**

**Estados de Flujos de Efectivo**

**(Expresados en dólares)**

<b>Años terminados en Diciembre 31,</b>	<b>2013</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>	
Efectivo recibido de clientes	29.710
Efectivo pagado a proveedores y empleados	7.293
Otros ingresos, netos	(279)
<hr/>	
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	36.724
<hr/>	
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>	
Compra de vehículos, mobiliario y equipos	(16.778)
<hr/>	
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(16.778)
<hr/>	
(Disminución) aumento neto de efectivo	19.946
Efectivo al inicio del año	2.194
<hr/>	
Efectivo al final del año	22.140

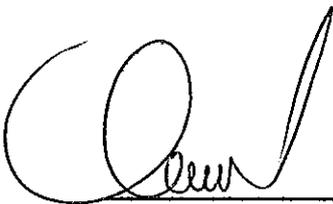
**Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.**

**ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A.  
ADINPROSA**

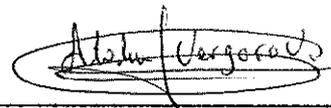
**Conciliaciones del resultado integral con el efectivo neto  
(utilizado en) provisto por las actividades de operación**

(Expresadas en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2013
<b>Resultado integral del año</b>	(54.815)
<b>Ajustes para conciliar el resultado Integral con el efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación:</b>	
Depreciación vehículo, mobiliario y equipos	15.763
Provisión impuesto a la renta	7.355
Provisión jubilación patronal y desahucio	51
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>	
(Disminución) Aumento en cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	25.960
(Aumento) disminución en inventarios	(241)
(Aumento) disminución en activos por impuestos corrientes	3.010
Disminución en proveedores y otras cuentas por pagar, pasivos acumulados e impuestos corrientes	39.641
<b>Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación</b>	<b>36.724</b>



Sr. Carlos Gueva Gonzalez  
Representante Legal



CPA. Stalin Vergara Villagomez  
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.