

INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**CORPORACION INMOBILIARIA
ARIASOLANO CIA. LTDA.**

CON CIERRE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Notas a los Estados Financieros

Estado de situación financiera

Estado de resultado integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

USD\$.	Dólares estadounidenses
IESS.	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
NIIF.	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI.	Servicio de Rentas Internas
UAF.	Unidad de Análisis Financiero.

Cuenca, 26 de abril del 2017.

A la dirección de:

CORPORACION INMOBILIARIA ARIASOLANO CIA. LTDA.

Sobre los estados financieros

Se ha finalizado la auditoría a los estados financieros de CORPORACION INMOBILIARIA ARIASOLANO CIA. LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Las cifras de los estados financieros de CORPORACION INMOBILIARIA ARIASOLANO CIA. LTDA., por el año terminado al 31 de diciembre del 2015 son presentados adjuntos únicamente como información comparativa.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Dirección de CORPORACION INMOBILIARIA ARIASOLANO CIA. LTDA.

Opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros referidos en el presente documento, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CORPORACION INMOBILIARIA ARIASOLANO CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2016, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Párrafo de énfasis.

Del examen realizado a la entidad, CORPORACION INMOBILIARIA ARIASOLANO CIA. LTDA., mantiene actividades con empresas relacionadas.

KASCLAAUDITORIAS CIA. LTDA.

N° De Registro en la

Superintendencia

De Compañías: 982

Ing. Ma. de Lourdes Mosquera

Gerente General

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CERRADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 DE CORPORACION INMOBILIARIA ARIASOLANO CIA. LTDA.

NOTA 1 - ANTECEDENTES

La Corporación fue creada con fecha 17 de noviembre del 2014 ante la Dra. Ruth Ortega notaria décimo segunda del cantón Cuenca, bajo la denominación de Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cia. Ltda., cuyo objeto social es la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, la compañía tendrá un plazo de duración de 50 años, su domicilio principal está en la Ciudad de Cuenca, provincia del Azuay no obstante podrá establecer sucursales.

El Capital social de Corporación Ariasolano Cia. Ltda. es de \$ 4.155.000,00, el cuadro de integración se compone de LUIS ANGEL ARIAS SOLANO con el 99% de participaciones por un valor de \$4.113.450,00 CINDY MALENA ARIAS SOLANO con el 1% de participaciones por un valor de \$41.550,00. Sus propiedades se encuentran principalmente en la provincia del Azuay.

Con fecha 24 de agosto del 2015 se realiza una Escritura de Cesión de participaciones a favor de Cindy Malena Arias Solano y otros, quedando el cuadro de integración actualizado con, LUIS ANGEL ARIAS SOLANO con un 60% de participaciones por un valor de \$2.493.000,00, CINDY MALENA ARIAS SOLANO con un 10% de participaciones por un valor de \$ 415.500,00 , LUIS ANGEL ARIAS SOLANO con un 10% de participaciones, por un valor de \$415.500,00, JONATHAN

MANOLO ARIAS SOLANO con un 10% de participaciones por un valor de \$415.500,00, LILIANA MARIA ARIAS SOLANO con un 10% de participaciones por un valor de \$415.500,00.

La estructura de la empresa es familiar en un porcentaje importante. El software contable que maneja es ABAGO, los informes que se emiten son anuales. Cuenta con dos colaboradores.

NOTA 2 – FUNDAMENTO DE LA OPINION

La Auditoria realizada a los Estados Financieros de CORPORACION INMOBILIARIA ARIASOLANO CIA. LTDA., se llevó a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

De conformidad con los requerimientos de ética aplicables relativos a la auditoría nuestro equipo de Auditores actúa de manera independiente.

Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida, proporciona una base suficiente y adecuada para emitir nuestra opinión.

NOTA 3 – RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCION EN RELACION CON LOS ESTADOS FINANCIEROS.

El Gobierno y la administración de CORPORACION INMOBILIARIA ARIASOLANO CIA. LTDA., es responsable de la preparación y presentación de sus estados financieros de acuerdo con el marco de información financiera aplicable, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y las normas de control interno que la dirección considere necesarias para permitir que la preparación de los mismos sean libres de incorrección material debida a fraude o error, los mismos presentarán razonablemente la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad reflejando fielmente los efectos de las transacciones de la misma.

En la preparación de los Estados Financieros consolidados, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la empresa o cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la misma.

NOTA 4 – RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR EN RELACIÓN CON LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nuestra responsabilidad es obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error y emitir nuestra opinión sobre los mismos, basados en nuestra revisión conducida de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe.

NOTA 5 – CUESTIONES DE MAYOR SIGNIFICATIVIDAD

En cumplimiento a las Normas Internacionales de Auditoría, hemos entregado la "**Comunicación de deficiencias en el control interno**" documento que contiene el detalle de la revisión, observaciones y sugerencias respecto al proceso de control interno, contable y administrativo de la entidad, en el documento referido se ha comunicado en detalle sobre las cuentas principales. Adjuntamos detalle de cuentas con mayor significancia.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Los saldos correspondientes a esta clasificación al 31 de Diciembre del 2016 registran un valor de \$54.354,30.

Deudores comerciales

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía posee un saldo en la cuenta clientes de USD \$16.009,54.

Propiedad, Planta y Equipo

Al 31 de diciembre del año 2016 el saldo correspondiente a los activos fijos es de USD \$ 4.824.379,83

Proveedores

La compañía al 31 de diciembre registra en Proveedores un saldo de USD \$ 559.643,03.

Provisiones Locales

Esta cuenta registra un total de USD \$ 22.665,89

Ingresos

El total de ingresos correspondiente al año 2016 es de USD \$ 360.866,10.

Gastos

El total de gastos que registra la empresa es de \$ 275.545,17

Gastos no deducibles

El total de gastos no deducibles es de \$14.652,48.

Provisiones

Las provisiones pueden ser pasivos de cuantía o vencimiento inciertos, pasivos contingentes, estas pueden estar relacionadas con obligaciones por beneficios a los empleados, y cuentas por cobrar, entre otras.

En tal virtud y en referencia al examen realizado, sugerimos se realicen estudios actuariales con el fin de sustentar y realizar provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales a futuro.

NOTA 7 – EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

Como parte de nuestra responsabilidad de obtener evidencia suficiente y adecuada para concluir sobre lo adecuado de la utilización por parte de la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento para la preparación de los estados financieros, en nuestra opinión y considerando en base a la NIA 200 los posibles efectos de las limitaciones inherentes a nuestra capacidad, nos pronunciamos en referencia y resaltamos que la Entidad realiza en la actualidad sus actividades en proyección a mantenerse en funcionamiento.

NOTA 8 – COMUNICACIÓN CON LOS RESPONSABLES DEL GOBIERNO DE LA ENTIDAD

Durante el examen realizado se han efectuado de manera oportuna en coordinación con el personal involucrado en la administración de la Entidad. No han existido dificultades significativas respecto a este tema.

NOTA 9 – PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

POLITICAS CONTABLES CORPORACION INMOBILIARIA ARIASOLANO CIA. LTDA.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias proceden principalmente de las compra venta, explotación y alquiler de bienes inmuebles de propiedad de la compañía.

Impuesto a las Ganancias

El impuesto corriente está basado en la ganancia fiscal del año, se miden al importe máximo sobre la base de la ganancia fiscal actual.

Propiedades, Planta y Equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo representan bienes tangibles que posee la empresa para su uso en las actividades que realiza así como para propósitos administrativos y se espera utilizarlos por más de un año.

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado. El costo corresponde al precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento y si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.

La depreciación se carga para distribuir el costo del activo aplicando el método de línea recta, a lo largo de su vida útil estimada en:

Equipos de computación	3 años
Muebles y enseres	10 años
Equipo de Oficina	10 años
Maquinaria y Equipo	10 años
Equipos	10 años
Vehículos	5 años
Edificio	25 años

Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisa los saldos de las propiedades y vehículos para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable del activo afectado con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Deudores Comerciales

Los deudores comerciales representan obligaciones basadas en condiciones de créditos normales.

Costo por préstamos

Son reconocidos en los resultados durante el periodo en que se incurren.

Participación a trabajadores

En cumplimiento de disposiciones legales, los trabajadores participan de las utilidades anuales en un 15% esta se registra con cargo a los resultados del ejercicio en que se devengan.

Reserva Legal

La ley de compañías dispone que al menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que esta alcance el 50% del capital, no está disponible para los socios y puede ser utilizada para incrementar el capital de la compañía, sin embargo el porcentaje de acumulación según la escritura de constitución es el 20%.

COMPARATIVO ESTADOS FINANCIEROS
CORPORACION INMOBILIARIA ARIASOLANO CIA. LTDA.
Con cierre al 31 de diciembre e del 2015 y 2016 respectivamente

Balance General			
Codigo	Cuenta Contable	Año 2015	Año 2016
1	ACTIVO	\$ 4.252.316,43	\$ 4.904.042,06
101.	ACTIVOS CORRIENTES	\$ 156.699,42	\$ 79.662,23
10101.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	\$ 298,77	\$ 54.354,30
10102.	ACTIVOS FINANCIEROS	\$ 1.610,00	\$ 19.878,47
1010205.	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES N/R	\$ 1.610,00	\$ 16.009,54
1010208.	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	\$ -	\$ 4.025,98
1010209.	(-) PROVISION CUENTAS INCOBRABLES	\$ -	\$ (157,05)
10104.	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	\$ 150.305,19	\$ 659,47
10105.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	\$ 4.485,46	\$ 4.769,99
102.	ACTIVO NO CORRIENTE	\$ 4.095.617,00	\$ 4.824.379,83
2	PASIVO		
201.	PASIVO CORRIENTE	\$ 70.843,15	\$ 651.900,33
20103.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	\$ 54.229,52	\$ 559.643,03
20104.	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	\$ -	\$ 50.000,00
20105.	PROVISIONES	\$ 9.195,00	\$ 22.665,89
20107.	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	\$ 7.418,63	\$ 19.591,41
3	PATRIMONIO	\$ 4.155.000,00	\$ 4.181.473,28
301.	PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS	\$ 4.155.000,00	\$ 4.155.000,00
30101.	CAPITAL	\$ 4.155.000,00	\$ 4.155.000,00
3010101.	CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	\$ 4.155.000,00	\$ 4.155.000,00
301010101	Arias Solano Luis Angel Dr.	\$ 2.493.000,00	\$ 2.493.000,00
301010102	Arias Solano Cindy Malena	\$ 415.500,00	\$ 415.500,00
301010103	Arias Solano Luis Angel Ing.	\$ 415.500,00	\$ 415.500,00
301010104	Arias Solano Liliana Mariela Lic.	\$ 415.500,00	\$ 415.500,00
301010105	Arias Solano Jonathan Manolo Econ.	\$ 415.500,00	\$ 415.500,00
304.	RESERVAS	\$ -	\$ 1.323,66
30401.	RESERVAS LEGAL	\$ -	\$ 1.323,66
3040101	Reserva Legal (5% Cias Limitadas)(10% Sociedades Anónimas)	\$ -	\$ 1.323,66
307.	RESULTADOS DEL EJERCICIO	\$ 25.149,62	\$ 25.149,62
30701.	GANANCIA NETA DEL PERIODO	\$ 26.473,28	\$ 25.149,62
3070101	Ganancia neta del periodo (después del 15% trabajadores	\$ 26.473,28	\$ 25.149,62
	Resultado del Ejercicio		70668,45
		\$ 4.181.473,28	\$ 4.252.141,73

Estado de Resultados			
Codigo	Cuenta Contable	Año 2015	Año 2016
4	INGRESOS	\$ (172.746,62)	\$ (360.866,10)
	INGRESOS	\$ (172.746,62)	\$ (360.866,10)
401.	INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	\$ (172.746,62)	\$ (346.768,41)
403.	OTROS INGRESOS		\$ (14.097,69)
6	GASTOS	144097,45	\$ 275.545,17
601.	GASTOS DE VENTA	\$ -	\$ 516,28
60102.	GASTOS GENERALES DE VENTA	\$ -	\$ 516,28
602.	GASTOS DE ADMINISTRACION	\$ 129.881,68	\$ 233.338,29
60201.	GASTOS DE PERSONAL DE ADMINISTRACION	\$ 10.602,48	\$ 22.593,59
60202.	GASTOS GENRALES DE ADMINISTRACION	\$ 119.279,20	\$ 210.744,70
603.	GASTOS FINANCIEROS	\$ 37,50	\$ 908,07
60301.	INTERESES	\$ -	\$ 561,86
60302.	COMISIONES	\$ 6,66	\$ 298,34
60303.	GASTOS BANCARIOS	\$ 30,84	\$ 47,87
604.01	GASTOS FINANCIEROS	\$ 14.178,27	\$ -
604.02	OTROS GASTOS	\$ -	\$ 40.782,53
7.	GASTOS NO DEDUCIBLES	\$ 2.175,89	\$ 14.652,48
701.	GASTOS NO DEDUCIBLES	\$ 2.175,89	\$ 14.652,48
	Resultado del Ejercicio	\$ 26.473,28	\$ 70.668,50

Estado de Cambios en el Patrimonio						
Detalle	Capital Social	Reserva Legal	Aportes socios para futuras capitalizaciones	Adopción Primera vez NIIF	Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2015	\$ 4.155.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4.155.000,00
Transferencia a la cuenta de capital	\$ -	\$ -		\$ -	\$ -	\$ -
Aumento de capital	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Repartición de dividendos	\$ -		\$ -	\$ -		\$ -
Apropiación de reservas	\$ -			\$ -		\$ -
Resultado integral del año	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 26.473,28	\$ 26.473,28
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ 4.155.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 26.473,28	\$ 4.181.473,28
Registro de fondo de reserva legal	\$ -	\$ 1.323,66	\$ -	\$ -	\$ (1.323,66)	\$ -
Ajuste contabilización de cierre año 2016	\$ -	\$ -		\$ -		\$ -
Resultado integral del año	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 70.668,45	\$ 70.668,45
Saldo al 31 de diciembre de 2016	\$ 4.155.000,00	\$ 1.323,66	\$ -	\$ -	\$ 95.818,07	\$ 4.252.141,73

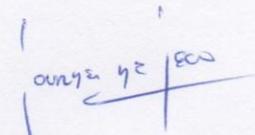
Estado de Flujos del Efectivo	
Detalle	Valor
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	SALDOS (En US\$)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZACIÓN EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	\$ 772.821,14
Clases de cobros por actividades de operación	\$ 332.368,87
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	\$ 332.368,87
Clases de pagos por actividades de operación	\$ 451.327,53
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	\$ 457.425,26
Pagos a y por cuenta de los empleados	\$ (6.097,73)
Intereses pagados	\$ (561,86)
Intereses recibidos	\$ 2,69
Impuestos a las ganancias pagadas	\$ (24.064,88)
Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ 13.748,79
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	\$ (768.765,61)
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	\$ (768.765,61)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	\$ 50.000,00
Pagos de préstamos	\$ 50.000,00
Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ -
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	\$ 54.055,53
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	\$ 298,77
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	\$ 54.354,30

CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN	
GANANCIA (PÉRDIDA) ANDES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	\$ 111.450,98
AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	\$ (622,69)
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	\$ 40.002,79
Ajustes por gastos en provisiones	\$ 157,05
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	\$ (24.064,88)
Ajustes por gasto por participación trabajadores	\$ (16.717,65)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	\$ 661.992,85
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	\$ (14.399,54)
(Incremento) disminución e otras cuentas por cobrar	\$ 145.335,21
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	\$ 504.092,61
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	\$ 16.344,65
Incremento (disminución) en beneficios empleados	\$ 10.619,92
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	\$ 772.821,14

A continuación se adjuntan las notas explicativas a los estados financieros,

Para constancia de la entrega – recepción del presente informe, suscriben

KASCLAAUDITORIAS CIA. LTDA.
N° De Registro en la
Superintendencia
De Compañías: 982


Ing. Ma. de Lourdes Mosquera
Gerente General

CORPORACION INMOBILIARIA
ARIASOLANO CIA. LTDA.


Sra. Cindy Arias Solano
Gerente General

Cuenca, 26 de abril del 2017