



**CONTAPREX CIA. LTDA.**  
Profesionales Contables & Auditores Externos

Av. Shyris y Luis Pasteur E8-13  
Edificio Erreaga/Spenes Piso 3 of.02

Teléf: (593-02)2248-845 /2449-985  
contaprex@cablemodem.com.ec

**INMOBILIARIA GRUPO VIERTINA S.A.**

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA**

**DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**



CA-512-2014

## DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas de INMOBILIARIA GRUPO VIERTINA S.A.

### 1. Dictamen sobre los Estados Financieros

Hemos auditado el Estado de Situación Financiera de INMOBILIARIA GRUPO VIERTINA S.A., al 31 de diciembre del año 2013 y los correspondientes estados del resultado Integral, cambios en el patrimonio de los socios y flujos de efectivo, por el año terminado a esa fecha, un resumen de políticas contables más significativas y otras notas explicativas.

### 2. Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es la responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, incluye el diseño, implementación, mantenimiento del control interno para la elaboración de los estados financieros y que estén exentos de errores materiales, sean estos causados por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables más apropiadas a su actividad, y la evaluación de las estimaciones contables de acuerdo a las circunstancias.

### 3. Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros presentados, basados en la auditoría recurrente realizada de acuerdo a las Normas Internacionales de Auditoría Y Aseguramiento. Estas normas exigen que cumplamos con requisitos éticos y que la auditoría sea planeada y realizada para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de exposición errónea material.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones presentadas en los Estados Financieros, los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o 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 la entidad, 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 la entidad. Una auditoría también incluye 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.



**CONTAPREX CIA. LTDA.**  
Profesionales Contables & Auditores Externos

Av. Shyris y Luis Pasteur E8-13  
Edificio Emaus/Spanes Piso 3 of.02

Teléf: (593-02)2248-845 /2449-986  
contaprex@cablemodem.com.ec

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Las cifras presentadas al 31 de diciembre del 2012, han sido incluidas para propósitos comparativos.

#### 4. Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA GRUPO VIERTINA S.A.** Al 31 de diciembre del año 2013, el resultado integral de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, de conformidad con las Normas Internaciones de Información Financiera (NIIF-PYMES) y de Contabilidad (NIC), adoptadas en el Ecuador y que la Empresa ha implementado obligatoriamente a partir del año 2012.

#### 5. Informes requeridos por otras regulaciones

Respecto del cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía como agente de retención y percepción de impuestos por el ejercicio que terminó al 31 de diciembre del 2013. En nuestra opinión la Empresa no cumple razonablemente y en los plazos previstos por la Ley, todas sus obligaciones tributarias. Un informe detallado sobre impuestos se realiza en el **INFORME SOBRE CUMPLIENTO TRIBUTARIO 2013**

Quito, 07 de Agosto del 2014

CONTAPREX CIA. LTDA.  
No. de Registro de Auditores Externos  
SuperIntendencia de Compañías,  
No. SC-RNAE: 287

*Lic. Martene Silva V.*  
Representante Legal.  
CPA. 20.114

**INMOBILIARIA GRUPO VERTINA S.A**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Método Directo)**  
**DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
**( Expresado en dólares de los Estados Unidos)**

| DETALLE   | Saldos al<br>31-dic-2013 | Saldos al<br>31-dic-2012 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS</b> | 27.263,55                | 170.800,83               |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>                               | 188.525,77               | 282.048,18               |
| Clases de cobros por actividades de operación   | 5.566.023,78             | 5.439.181,21             |
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios  | 5.549.430,64             | 5.308.156,60             |
| Otros cobros por actividades de operación   | 16.993,14                | 131.024,61               |
| Clases de pagos por actividades de operación  | 5.281.258,00             | 5.157.133,03             |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios   | 5.281.258,00             | 5.009.694,07             |
| Otros pagos por actividades de operación  | 96.640,01                | 147.438,96               |
| FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN                                      | 36.008,95                | 2.942,74                 |
| Adquisiciones de propiedades, planta y equipo   | 36.008,95                | -                        |
| Otras entradas (salidas) de efectivo  | -                        | 2.942,74                 |
| FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN                                   | 179.780,37               | 449.906,27               |
| Otras entradas (salidas) de efectivo  | 179.780,37               | 449.906,27               |
| <b>EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>               |                          |                          |
| Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo                       |                          |                          |
| <b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>                                     | <u>27.263,55</u>         | <u>170.800,83</u>        |
| <b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>   | <u>41.450,87</u>         | <u>212.251,70</u>        |
| <b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO 31-12-2013 y 31-12-2012</b>                         | <u>14.187,32</u>         | <u>41.450,87</u>         |

**INMOBILIARIA GRUPO VIERTINA S.A**

**CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN**

**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

|   |                       |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>                 | <b>268.172,64</b>     | <b>139.363,95</b>     |
| <b><u>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</u></b>                                    | <b>96.640,01</b>      | <b>11.659,62</b>      |
| Ajustes por gasto de depreciación y amortización  | 15.886,60             | 11.659,62             |
| Ajustes por gastos en provisiones   | -                     | 1.862,52              |
| Ajustes por gasto por impuesto a la renta   | -                     | 70.438,19             |
| Ajustes por gasto por participación trabajadores  | -                     | 40.225,90             |
| <br><b><u>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</u></b>   | <br><b>16.993,14</b>  | <br><b>131.024,61</b> |
| (Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes                                     | 270.533,05            | - 40.789,27           |
| (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar  |                       | - 4.667,11            |
| (Incremento) disminución en anticipos de proveedores  | 12.612,43             |                       |
| (Incremento) disminución en inventarios   | 1.045.324,84          | 1.224.478,74          |
| (Incremento) disminución en otros activos   | 45.357,13             | 12.745,68             |
| Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales                                   | 383.531,30            | - 651.872,59          |
| Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar   | 718.757,39            | - 581.793,33          |
| Incremento (disminución) en beneficios empleados  |                       |                       |
| Incremento (disminución) en anticipos de clientes   |                       |                       |
| Incremento (disminución) en otros pasivos   | 172.592,78            | 172.922,49            |
| <br><b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b> | <br><b>188.525,77</b> | <br><b>282.048,18</b> |

Ing. Rodríguez Herrera Edwin  
Representante Legal  
CI No.1705265468

Lic. Mónica Moreta  
Contadora General  
RUC:1803203288001

( ) Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados financieros

## **INMOBILIARIA GRUPO VIERTINA S.A.**

### **POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012.**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos)

#### **1. IDENTIFICACION Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA.**

##### **LA EMPRESA:**

INMOBILIARIA GRUPO VIERTINA S.A., es una compañía legalmente constituida en el Ecuador, de nacionalidad Ecuatoriana y se rige por las leyes del País. El domicilio principal de la Compañía es el Distrito Metropolitano de Quito, pero podrá establecer sucursales y agencias dentro y fuera del País.

##### **FECHAS DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCION E INSCRIPCION EN EL REGISTRO MERCANTIL**

La Empresa se constituye en la ciudad Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la República del Ecuador el día 27 de octubre de 1994, ante el Notario Décimo Primero del Cantón Quito, y se inscribe en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 03 de febrero de 1995. Bajo la denominación INMOBILIARIA GRUPO VIERTINA S.A.

##### **PLAZO DE DURACION.-**

La compañía tiene un plazo de duración de cincuenta años a partir de la fecha de su inscripción en el Registro Mercantil, este plazo podrá ser ampliado, prorrogado o reducido e inclusive la compañía podrá disolverse anticipadamente, previo el cumplimiento de las disposiciones legales pertinentes y lo previsto en los estatutos.

##### **DOMICILIO PRINCIPAL DE LA COMPAÑÍA:**

La compañía se encuentra ubicada en la Provincia de Pichincha, Cantón Quito, Parroquia El Batán- Calle: Tomás Bermur Nº 39-242 y Francisco Urrutia, a media cuadra de la Plaza Chile - Teléfonos: 023520537; 023520866; 022262563

**DOMICILIO FISCAL** Quito, No. de Ruc: 1791289269001

**OBJETO SOCIAL.-** Según los Estatutos de la compañía, tiene como objeto social: Venta al por mayor y menor de relojes, gafas y accesorios.

##### **CAPITAL SUSCRITO, PAGADO Y AUTORIZADO:**

Mediante Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas celebrada el 25 de septiembre del 2000, se resolvió realizar un aumento del Capital Social a \$1200.00. Distribuidos de la siguiente manera:

| Accionistas                       | No. Accionistas | Valor Nominal  | Valor Dólares     | Participación Accionaria |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|-------------------|--------------------------|
| Barnes Esteves Inés<br>Cristina   | 5               | \$ 1,00        | \$ 5.00           | 0.42%                    |
| Rodríguez Herrera<br>Edwin Javier | 1195            | \$ 1,00        | \$ 1195.00        | 99.58%                   |
| <b>TOTAL:</b>                     | <b>1200.00</b>  | <b>\$ 1,00</b> | <b>\$ 1200.00</b> | <b>100.00%</b>           |

#### NOMBRES Y APELLIDOS DEL REPRESENTANTE LEGAL

Presidente Ejecutivo

Inés Cristina Barnes

Gerente General

Javier Rodríguez Herrera

## 2. BASE DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

### 2.1 Base de Presentación.-

La compañía registra sus operaciones según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) para pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, IASB, actualmente vigentes, Adoptadas por el Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Empresa, 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, las transacciones han sido registradas al costo histórico aunque modificado en parte por la revaluación de propiedad planta y equipo por perito calificado por la Superintendencia de Compañías, en el caso de inventarios se registran al costo promedio ponderado, los activos y pasivos financieros fueron registrados al valor razonable. Todas las cifras contables se encuentran expresadas en dólares estadounidenses

### 2.2 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"

#### Pronunciamientos contables y regulatorios en Ecuador:

Con Resolución N°06.Q.ICI 004 Del 21 de Agosto del 2006, la Superintendencia de Compañías resuelve: Adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de ese Organismo.

Con Resolución N°08.G.DSC.010 Del 20 de Noviembre del 2008, se resuelve: Establecer el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de

Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia.

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de las Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de compañías

La Compañía **INMOBILIARIA GRUPO VIERTINA S.A.** Calificó como Pequeña y Mediana Entidades (PYMES), por cuanto cumple con las tres condiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, el periodo de transición fue el año 2011 y sus primeros estados financieros comparativos con NIIF "PYMES" fueron el ejercicio anterior 2012. En el caso de aplicar solo una o dos condiciones aplicaría las NIIF" Completas.

### **2.3 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La administración declara que las NIIF han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros. La información es responsabilidad del representante legal, ratificadas posteriormente por la Junta de Socios. En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

### **2.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

En el estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimientos igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período

## **3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN**

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2013 y 2012, se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración.

### **3.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.**

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos y sobregiros bancarios.

### **3.2 ACTIVOS FINANCIEROS.-**

proceso de comercialización, Los inventarios se medirán al costo o al valor neto de realizable (VNR), el menor. VNR= "El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos para poner las existencias en condición de venta y los gastos de comercialización y distribución" (Gastos de Venta),

De igual forma, al cierre de cada ejercicio económico se analiza los ítems dañados u obsoletos, para registrar la provisión por deterioro. Se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuando los ajustes en caso de estar sobrevaloradas. El costo se determina por el método de "promedio ponderado"

### **3.4. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.-**

El rubro de PPE, se encuentra reconocidos al valor razonable de adquisición más los montos por revaluación de activos fijos, en el caso que fue revaluado el edificio por la perito Alexandra Armendariz NUA 124873 calificado por la Superintendencia de Compañías, con fecha 24 de octubre del 2011. Deduciéndose la depreciación acumulada.

Los otros ítems, son reconocidos al costo atribuido, los pagos por mantenimiento y reparación se cargan a gastos, mientras que las mejoras en caso de haberlas se capitalizan, siempre que aumente su vida útil o capacidad económica. La depreciación se calculan de acuerdo a su vida útil, utilizando el método lineal sobre el costo de adquisición de los activos menos su valor residual, los cargos anuales por depreciación se realizan con la cuenta de pérdidas y ganancias. El valor neto de los activos fijos no excede el valor de realización

El valor de activos vendidos o dados de baja y su correspondiente depreciación acumulada se descargan de las respectivas cuentas cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de estas transacciones cuando se efectúa.

#### **3.4.1 Depreciación.**

Las depreciaciones se registran con cargo al resultado del ejercicio, utilizando tasas de depreciación por el método de línea recta en función de los siguientes porcentajes anuales y de acuerdo a su vida útil.

| <b>Activo Fijo</b>    | <b>%</b> | <b>vida útil.</b> |
|-----------------------|----------|-------------------|
| Edificios             | 5%       | 20 años           |
| Muebles y Enseres     | 10%      | 10 años           |
| Instalaciones         | 10%      | 10 años           |
| Equipo de Computación | 33,33%   | 3 años            |
| Vehículos             | 20%      | 5 años            |

#### **3.4.2 Deterioro de activos fijos.-**

Los activos que no están sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen circunstancias que indican que el valor en libros podría no ser recuperable. Las pérdidas por deterioro son el monto en el que el valor en libros del

### **32.1. Riesgos operacionales**

#### **(a) Riesgos de litigios**

A la presente fecha INMOBILIARIA GRUPO VIERTINA S.A., tiene un juicio con un empleado por un valor de \$ 35.126,10

#### **(b) Riesgos asociados a Contratos con clientes y/ o proveedores**

La Empresa cuenta con experiencia en la comercialización de relojes, gafas y accesorios, con clientes continuos que al momento se tiene una cartera saneada y controlada. De la misma forma los proveedores de estos insumos son empresas que mantienen algunos años de relación con INMOBILIARIA GRUPO VIERTINA S.A. Por lo tanto los riesgos con esta categoría también son mínimos.

#### **(c) Riesgos asegurados**

La Empresa si cuenta con seguros para sus activos comerciales como seguro de multiriesgo Industrial, transporte interno, equipo electrónico, responsabilidad civil extracontractual, dinero y valores, fidelidad. Para no correr riesgos al ocurrir diversas circunstancias de accidentes o robos de las mercaderías. Situaciones que de no preverse oportunamente podrían incidir directamente en los resultados del ejercicio en que se produzcan.

### **32.2. Riesgo de flujos de efectivo y de valor razonable de tasa de Interés**

Los Ingresos y los flujos de efectivo operativos son sustancialmente independientes de cambios en las tasas de Interés en el mercado. No se tiene riesgo de tasa de interés de la Empresa a largo plazo, porque con Instituciones Financiera a L/P solo se mantiene una deuda con el Banco de Machala por un valor de \$106.822.60 montos manejables para la Empresa. Se tiene préstamos de terceros y de accionistas, pero no a tasas variables. Si este fuera el caso le podría exponer al riesgo de tasa de Interés en los flujos de efectivo.

### **32.3. Riesgos de Activos**

Los vehículos, equipos, mercadería, infraestructura, se encuentran asegurados más los riesgos de responsabilidad civil originada en ellos.

### **33. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA.-**

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de preparación de este informe, posterior al cierre del ejercicio, no se han observado hechos significativos de carácter financiero-contables, que puedan afectar la interpretación de los mismos y pudieran tener un efecto significativo en la posición financiera de la Empresa.

---