

INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

EJERCICIO FINANCIERO DEL 2012

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.

EJERCICIO FINANCIERO DEL 2012

CONTENIDO	Pág.
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	1 - 2
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	3
ESTADO DE RESULTADOS	4
ESTADO DE CAMBIOS EN PATRIMONIO DE ACCIONISTAS	5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	6
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	7 - 10

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.

1. He auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y de su control interno determinado como es necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debidas a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumpla con requerimientos éticos; planifique y realice una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE (continuación)

Opinión

6. En mi opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A., al 31 de diciembre del 2012 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Atentamente,

Guayaquil, 08 de abril del 2013


Econ. Carlos Crespo Vimos
Auditor Externo
SC-RNAE #124
C.P.A. R.N. #10784

INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (NOTA #1)
Al 31 de Diciembre del 2012
En US Dólares

ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE	
Efectivo y equivalentes al efectivo	189.303,00
Activos por impuestos corrientes (Nota #3)	12.146,00
Total Activo Corriente	<u>201.449,00</u>
ACTIVO NO CORRIENTE	
Propiedades, planta y equipo (Nota #4)	
Terrenos	293.893,00
Edificios	594.977,00
Muebles y enseres	6.233,00
	<u>895.103,00</u>
(-) Depreciación acumulada	<12.797,00>
Total Activo No Corriente	<u>882.306,00</u>
Total Activos	<u>1.083.755,00</u>
PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	
Otras obligaciones corrientes (Nota #5)	11.639,00
Total Pasivos	<u>11.639,00</u>
PATRIMONIO	
Capital	800,00
Reserva Legal (Nota #6)	8.452,00
Resultados acumulados	138.750,00
Otras Reservas	888.870,00
Ganancia neta del ejercicio	35.244,00
Total Patrimonio	<u>1.072.116,00</u>
Total Pasivo y Patrimonio	<u>1.083.755,00</u>

Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros

INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL (NOTA #1)
Hasta el 31 de Diciembre del 2012
En US Dólares

INGRESOS	137.505,00
GASTOS ADMINISTRATIVOS	
Impuestos	<2.791,00>
Agua	<403,00>
Útiles oficina	<655,00>
Suministros y materiales	<5.485,00>
Alicuotas	<1.503,00>
Depreciaciones	<10.033,00>
Energía eléctrica	<1.458,00>
Seguros	<24.310,00>
Gastos varios	<14.647,00>
Guardianía	<10.635,00>
Honorarios	<3.000,00>
Mantenimiento y reparaciones	<14.405,00>
Total Gastos	<89.325,00>
Utilidad antes Impuesto Renta	48.180,00
(-) 23% Impuesto Renta Cía. (Nota #2)	<11.082,00>
	37.098,00
(-) Reserva Legal	<1.854,00>
Utilidad Neta Ejercicio	35.244,00

Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros

INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN PATRIMONIO DE ACCIONISTAS
 Al 31 de Diciembre del 2012
 En US Dólares

CAPITAL SOCIAL	
Saldo al comienzo y fin de año	<u>800,00</u>
RESERVA LEGAL	
Saldo al comienzo y fin de año	6.609,00
Incremento del Ejercicio	<u>1.843,00</u>
Saldo a dic. 31/2012	<u>8.452,00</u>
OTRAS RESERVAS	
Saldo al comienzo y fin de año	<u>888.870,00</u>
UTILIDAD ACUMULADA	
Saldo a Enero 1 del 2012	111.451,00
Ajuste Utilidades	27.299,00
Utilidad Presente Ejercicio	<u>35.244,00</u>
Saldo a Dic. 31/2012	<u>173.994,00</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
Capital Social	800,00
Reserva Legal	8.452,00
Otras Reservas	888.870,00
Utilidad Ejercicios anteriores	111.451,00
Ajuste Utilidad	27.299,00
Utilidad presente Ejercicio	<u>35.244,00</u>
Saldo a Dic. 31/2012	<u>1.072.116,00</u>

INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Año terminado al 31 de Diciembre del 2012
En US Dólares

ACTIVIDADES OPERATIVAS

Ingresos Netos 35.244,00

OTRAS ADICIONES (ORÍGENES DE EFECTIVO)

Incremento otros acreedores 706,00

Variación Patrimonio 29.142,00

29.848,00

SUSTRACCIONES (APLICACIONES DE EFECTIVO)

Disminución de <17.266,00>

Incremento Impuestos Corrientes <1.007,00>

<18.273,00>

FLUJO NETO DE EFECTIVO PROVENIENTE OPERACIONES

46.819,00

AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA EN CUENTAS EFECTIVO

Más: Efectivo al inicio del año 142.484,00

Efectivo al final del año 189.303,00

INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el Año Terminado al 31 de Diciembre del 2012

Identificación de la compañía.

INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A., es una compañía constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador el 18 de octubre de 1976; con el objeto principal de administrar, adquirir y arrendar bienes inmuebles.

NOTA #1: POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

La compañía mantiene sus registros contables de acuerdo con Normas de Contabilidad vigentes en el Ecuador, las que son utilizadas obligatoriamente en la preparación de los estados financieros.

BASES PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2012, fueron preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad vigentes en el Ecuador.

Para el ejercicio financiero del 2012, la Compañía cumpliendo con disposiciones de la Superintendencia de Compañías ha adecuado sus registros contables para la transición a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Pero no las utilizó para ajustar sus registros contables.

INGRESOS Y EGRESOS

Los ingresos generados por la compañía se originan por el cobro de los arriendos del bien inmueble. Los egresos se originan por gastos ocasionados en mantener operativo el inmueble.

Tanto los ingresos como los egresos, se registran cuando se realizan o causan respectivamente.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Están registrados al costo de adquisición; dichos costos se deprecian de acuerdo al método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada en base a los siguientes porcentajes anuales.

ACTIVOS	PORCENTAJES DEPRECIACIÓN ANUAL
1.- Edificios	5%
2.- Muebles y Enseres	10%

La depreciación acumulada se la mantiene en sus respectivas cuentas hasta el retiro o venta de los activos y, cualquier pérdida o ganancia se registra en los resultados del ejercicio.

NOTA #2: IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía reserva para cumplir con sus obligaciones fiscales, los montos resultantes de aplicar los porcentajes establecidos por las leyes tributarias; que para el caso del ejercicio financiero del 2012 equivale al 23% sobre las utilidades a distribuirse.

NOTA #3: ACTIVOS IMPUESTOS CORRIENTES

Registra los valores por Crédito Tributario por impuesto a la Renta e IVA, por un monto de \$12.146,00 US Dólares; como se muestra a continuación:

ACTIVOS IMPUESTOS CORRIENTES

A Diciembre 31 del 2012

En US Dólares

Rubros	Monto
Crédito Tributario Impuesto Renta	11.306,00
Crédito Tributario IVA	840,00
	<u>12.146,00</u>

NOTA #4: PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Las variaciones de los activos fijos registrados al costo; durante el ejercicio del 2012 es como sigue:

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO
A Diciembre 31 del 2012
En US Dólares

Activos	Saldo a Dic. 31/2011	Aumentos (Disminuciones)	Saldo a Dic. 31/2012
1.- Terrenos	293.893,00	--	293.893,00
2.- Edificios	594.977,00	--	594.977,00
3.- Muebles y Enseres	6.233,00	--	6.233,00
	895.103,00	--	895.103,00
(-) Depreciación Acumulada	<30.063,00>	17.266,00	<12.797,00>
	<u>865.040,00</u>	<u>17.266,00</u>	<u>882.306,00</u>

NOTA #5: OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Registra las obligaciones de la Compañía con la Administración Tributaria por un monto de \$11.639.- US Dólares, a Dic. 31/2012. Su estructura es como sigue:

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES
Al 31 de Diciembre del 2012
En US Dólares

Rubros	Montos
Impuesto Renta Compañía	11.082,00
Otros Tributos	557,00
	<u>11.639,00</u>

NOTA #6: RESERVA LEGAL

Según la Legislación Vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la Utilidad Neta del Año a una reserva legal hasta que su saldo alcance el 50% del Capital Suscrito. La Reserva Legal no puede distribuirse en efectivo, pero puede capitalizarse o aplicarse a la absorción de pérdidas. Para el caso del Ejercicio Financiero del 2012, la Compañía pese haber pasado del límite del 50% de la provisión, la efectúa como se muestra a continuación:

**RESERVA LEGAL
A Diciembre 31 del 2012
En US Dólares**

Rubros	Monto
Saldo a enero 01/2012	6.609,00
Incremento del Ejercicio	<u>1.843,00</u>
	<u>8.452,00</u>

EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de este informe, la Compañía está desarrollando sus actividades comerciales con normalidad; sujeta como todas las compañías que realizan actividades en el Ecuador, a las decisiones que han tomado; y, tomarán las autoridades económicas, no siendo posible establecer integralmente los efectos de las mismas sobre la evolución futura de la economía nacional, y las consecuencias si las hubiese sobre la posición económica – financiera de la compañía y los resultados de sus operaciones futuras.