

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

### **A LA JUNTA DE SOCIOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO CHALLUABAMBA DEINMOB S. A.**

#### **Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado el Balance de situación financiera de **DESARROLLO INMOBILIARIO CHALLUABAMBA DEINMOB S. A.**, al 31 de diciembre del 2016 y el correspondiente estado de resultados y evolución del patrimonio relativos al periodo terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base al proceso de nuestra auditoría.

#### **Responsabilidad de la administración de la compañía por los estados financieros**

2. La administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera – NIIF. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas significativas, sean estas causadas por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias. La Empresa ha presentado las declaraciones del Impuesto a la Renta., 12% del Impuesto al Valor agregado y la Retención en la Fuente, con lo cual ha cumplido con las obligaciones tributarias.

#### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra auditoría se realizó de acuerdo a las normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (N.I.A.A) generalmente aceptadas, estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría de tal manera que se pueda obtener una seguridad razonable de que los estados financieros estén libres de errores importantes de revelación, incluye también una evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas y la presentación de los estados financieros.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor considera los controles internos de la compañía relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la administración son razonables, así

---

como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.  
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

#### **Opinión**

4. En nuestra opinión los mencionados estados financieros presentan razonablemente la situación financiera de **DESARROLLO INMOBILIARIO CHALLUABAMBA DEINMOB S. A.** al 31 de diciembre del 2016 como también el estado de resultados de sus operaciones y flujo de efectivo por el periodo mencionado, obtenido de conformidad con principios de contabilidad de aceptación general, y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

#### **Informe sobre otros requisitos legales y reguladores**

5. El Informe de Cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **DESARROLLO INMOBILIARIO CHALLUABAMBA DEINMOB S. A.**, al 31 de diciembre de 2016 se emitirá por separado.

Cuenca, marzo 30 del año 2017.



Alfonso Oswaldo Zúñiga López  
Registro de Auditor Externo REG. SCV-RNAE 911

---

**DESARROLLO INMOBILIARIO CHALLUABAMBA DE INMOB. S. A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2016**

ACTIVO	NOTAS	2016	2015
<b>DISPONIBLE</b>			
Caja	3	66,06	1.000,00
Fondo Rotativo	4	0,00	952,00
Bancos	5	2.288,80	6.368,83
Inversiones		2.020.891,15	988.690,00
		2.023.246,01	997.010,83
<b>EXIGIBLE</b>			
Deudores varios	6	2.800,00	64.228,15
Provisión para cuentas incobrables		2.800,00	64.228,15
<b>REALIZABLE</b>			
Mercaderías	7		
Importaciones en tránsito	8		
		0,00	0,00
<b>PAGOS ANTICIPADOS</b>			
Impuestos anticipados	9	12.430,68	
Impuestos retenidos por el cliente			
12% I.V.A. en compras	10		
Gastos de constitución y organización	11	18.481,56	18.481,56
Amortización Gastos de constitución y organización	11	-18.481,56	
		12.430,68	18.481,56
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		2.038.476,69	1.079.720,54
<b>ACTIVO FIJO</b>			
Terrenos	12	0,00	661.099,13
		0,00	661.099,13
Depreciaciones		0,00	0,00
		0,00	661.099,13
<b>INVERSIONES</b>			
Derechos fiduciarios		365.399,04	618.399,04
		365.399,04	618.399,04
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		2.403.875,73	2.359.218,71

**DESARROLLO INMOBILIARIO CHALLUABAMBA DE INMOB. S. A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2016**

PASIVO	NOTAS	2016	2015
<b>EXIGIBLE CORTO PLAZO</b>			
Sueldos por pagar	13	0,00	2.198,34
Proveedores	14	-11.047,18	-80.197,89
Aportes al I.E.S.S.	15	325,52	160,09
Acreedores Varios	16	787.867,18	1.007.496,17
12% I.V.A. en ventas	17	0,00	0,00
Impuesto a la Renta	18		
Impuestos retenidos	19	0,00	282,81
12% I.V.A. en retenido	20	0,00	569,40
Provisión para cargas laborales	21	345,78	1.759,80
15% Participación a trabajadores	22		
		777.491,30	932.268,72
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital pagado	23	800,00	800,00
Reserva Legal	24		
Superávit por avalúos	25	1.893.510,84	1.533.348,78
Resultados Acumulados		-220.250,57	-69.182,31
Utilidad / Perdida del Ejercicio.	26	-47.675,84	-38.016,48
		1.626.384,43	1.426.949,99
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>2.403.875,73</b>	<b>2.359.218,71</b>

**DESARROLLO INMOBILIARIO CHALLUABAMBA DE INMOB. S. A.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS**  
**DE ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DE 2016**

	PARCIAL	2016	PARCIAL	2015
<b>VENTAS</b>		<b>600,00</b>		<b>0,00</b>
Ventas	600,00		0,00	
<b>COSTO DE VENTAS</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>U.B. EN VENTAS</b>		<b>600,00</b>		<b>0,00</b>
Otros ingresos		0,00		0,00
<b>COSTOS GENERALES</b>		<b>48.275,84</b>		<b>38.016,48</b>
Gastos de administración	47.378,32		38.016,17	
Gastos de venta				
Gastos financieros				
Gastos no deducibles	897,52		0,31	
Perdida del ejercicio		-47.675,84		-38.016,48
15% Participación a trabajadores				
<b>CONGLIACION TRIBUTARIA</b>				
Utilidad después del 15%				
Gastos no deducibles				
El 22% del Impuesto a la Renta				
Impuesto mínimo calculado				
Reserva Legal				
A DISPOSICIÓN DE LA JUNTA GENERAL		0,00		0,00

**DESARROLLO INMOBILIARIO CHALLUABAMBA DE INMOB. S. A.**  
ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS SOCIOS  
A DICIEMBRE 31 DE 2016

	PARCIAL	2016	PARCIAL	2015
<b>CAPITAL APORTACIONES</b>				
Saldo al inicio y final del periodo		800,00		800,00
<b>UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS</b>				
Reserva legal		0,00		0,00
Saldo al inicio del periodo	0,00		0,00	
Incremento en el periodo	0,00		0,00	
Pérdidas acumuladas		-220.250,57		-69.182,31
Saldo al inicio del periodo	-38.016,48		-69.182,31	
Incremento en el periodo	-182.234,09		0,00	
Superávit por avalúos		1.893.510,84		1.533.348,78
Saldo al inicio del periodo	694.582,54		694.582,54	
Incremento en el periodo	1.198.928,30		838.766,24	
Utilidad / Perdida del periodo		-47.675,84		-38.016,48
		1.626.384,43		1.426.949,99

**DESARROLLO INMOBILIARIO CHALLUABAMBAINM OB S. A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2016**

	2016
<b>FUENTES DE FONDOS DEL PERIODO</b>	
Resultados	-47.675,84
Reserva legal	0,00
Superávit por avalúo	360.162,06
Utilidades no distribuidas	-113.051,78
Depreciaciones	<u>0,00</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
Exigible	61.428,15
Realizable	0,00
Pagos anticipados	<u>6.050,88</u>
<b>FONDOS PROVENIENTES DE OPERACIÓN</b>	
	266.913,47
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	
Activo fijo	661.099,13
Derechos fiduciarios	<u>253.000,00</u>
	914.099,13
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	
Exigible a corto plazo	<u>-154.777,42</u>
	-154.777,42
<b>CAJA DISPONIBLE AL FINAL</b>	
	1.026.235,18
<b>EXPLICADO EN</b>	
Caja y bancos al final	2.023.246,01
Caja y bancos al inicio	<u>-997.010,83</u>
	<u>1.026.235,18</u>