Ing. Com. Milton Alcívar Pin

Sucre 222 y Pedro Carbo - Edificio San Lorenzo - 3er. Piso Oficina 31
R.U.C.: 1301005029001
Guayaquil - Ecuador

INMOBILIARIA CORTEZ S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL

31 DE DICIEMBRE DE 2013

JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Profesionalmente a su lado

Ing. Com. Milton Alcívar Pin

Sucre 222 y Pedro Carbo - Edificio San Lorenzo - 3er. Piso Oficina 31
R.U.C.: 1301005029001
Guayaquil - Ecuador

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores
ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA CORTEZ S. A.
Ciudad.

1. He auditado el Estado de Situación Financiera que se adjunta de la compañía INMOBILIARIA CORTEZ S. A. al 31 de diciembre de 2013 y los correspondientes Estados de Resultados Integrales, de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas y Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

   Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros.

2. La administración es la responsable de la preparación y presentación razonable de los estados de situación financiera de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PIME. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

   Responsabilidad del auditor.

3. Mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financieras, las cuales requieren que cumpla con requerimientos éticos, que planifique y realice una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

4. Una auditoría comprende la ejecución 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, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo , el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar 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 evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la administración son

Ing. Com. Milton Alcívar Pin

Sucre 222 y Pedro Carbo - Edificio San Lorenzo - 3er. Piso Oficina 31
R.U.C.: 1301005029001
Guayaquil - Ecuador

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 emitir una opinión de auditoría.

Opinión.

6. En mi opinión, los mencionados estados de situación financiera presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía INMOBILIARIA CORTEZ S. A. al 31 de diciembre de 2013, estado de resultados integrales de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

7. Mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias por el año terminado al 31 de diciembre de 2013 dispuesta por las leyes vigentes, se emite por separado.

Atentamente,

ING. COM. MILTON ALCÍVAR PIN
C. P. A. 10221
SC – RNAE # 241

Guayaquil, 29 de Mayo del 2014

Profesionalmente a su lado

INMOBILIARIA CORTEZ
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de Diciembre de 2013

CUENTAS	NOTAS	2012	2013
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja, bancos	D	20.410	23.023
Ctas.por Cobrar clientes	E	28.792	31.290
Ctas.por Cobrar empr. relacionados	F	250.578	153.299
Otras Cuentas por Cobrar	G	100	35.194
Total Activo Corriente		**299.881**	**242.806**
ACTIVO FIJO	H		
Activos Fijos		**2.154.072**	**2.210.388**
(-) Depreciación Acumulada		**-393.359**	**-394.329**
Total Activos Fijos		**1.760.713**	**1.816.059**
OTROS ACTIVOS			
Seguros		-	401
TOTAL DEL ACTIVO		**2.060.594**	**2.059.266**
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y Documentos por Pagar	I	36.058	37.923
Participación trabajadores por pagar del ejercicio	J	7.684	1.890
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	K	7.013	-
Total Pasivo Corriente		**50.755**	**39.813**
PASIVO A LARGO PLAZO	L		
Préstamos de accionistas locales		100.000	94.688
Provisiones Jubilacion		34.395	86.131
Total Pasivo a Largo Plazo		**134.395**	**180.819**
TOTAL DEL PASIVO		**185.150**	**220.632**
PATRIMONIO	M		
Capital		4.000	4.000
Reserva Legal		19.567	19.567
Reserva por Valuación		199.164	199.164
Otras Reservas		89.582	89.582
Utilidad de Ejercicios Anteriores		1.529.751	1.528.695
Utilidad del ejercicio		33.381	-2.374
Total Patrimonio Neto		**1.875.444**	**1.838.635**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**2.060.594**	**2.059.266**

SR. JULIO ESPINOZA MONJE
GERENTE GENERAL

CPA STALIN SAENZ GARCES
CONTADOR GENERAL

Las notas adjuntas forman parte de este estado

INMOBILIARIA CORTEZ
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
Al 31 de Diciembre del 2013

INGRESOS	**2012**	**2013**
Ventas netas	217.675	221.621
Total de Ingresos	**217.675**	**221.621**
Otros Ingresos no Operacionales	674	**5.001**
	218.348	**226.622**
GASTOS		
Administrativo, Ventas	166.897	213.755
Financieros	227	266
Total Egresos	**167.124**	**214.021**
Utilidad del Ejercicio	**51.225**	**12.601**
Participación de trabajadores 15%	7.684	1.890
Utilidad Gravable	**43.541**	**10.711**
(+) Gastos no deducibles	663	3.680
Utilidad antes de Impuestos	**44.204**	**14.391**
22% Imp. Renta (I.R anticipo 2013)	10.160	13.085
Utilidad Ejercicio	**33.381**	**-2.374**

SR. JULIO ESPINOZA MONJE
GERENTE GENERAL

CPA STALIN SAENZ GARCES
CONTADOR GENERAL

Las notas adjuntas forman parte de este estado

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares americanos)

PERIODO	CAPITAL	RESERVA LEGAL	RESERVAPOR VALUACION	OTRAS RESERVAS	UTILIDAD EJERCICIOS ANT.	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 01/01/2012	**4.000**	**19.567**	**199.164**	**89.582**	**1.529.751**	**33.381**	**1.875.444**
PERDIDA ABSORBIDA							0
UTILIDAD ACUMULADA							0
UTILIDADES AÑO 2013					-1.055	-35.755	-36.810
SALDO AL 31/12/2013	**4.000**	**19.567**	**199.164**	**89.582**	**1.528.695**	**-2.374**	**1.838.635**

SR. JULIO ESPINOZA MONJE
GERENTE GENERAL

C.P.A. STALIN SAENZ GARCES
CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA CORTEZ S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO AL 31/12/2013

(Expresado en Dolares Americamos)

	2013
FLUJO DE CAJA PROVENIENTES (TULIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACION	
Efectivo Recibido de Clientes	221.621
(-)Cuentas por Cobrar Clientes no Relacionados	2.498
(-)Incremento/disminución Inventarios	0
(+) Incremento/Disminución Ctas y Dctos.Por Pagar proveedores	-3
Efectivo Neto Proveniente (utilizado) actividades de operación	**219.120**
Pagos relacionados a Trabajadores	213.755
(+)Aumento/Disminución depreciación	-970
(+)Otras Cuentas por Cobrar	35.095
(-)Gastos e Imp. Y Otras Cuentas por Pagar	40.799
Flujo proveniente de operación en efectivo	**207.081**
Efectivo Neto de Operación	**12.039**
(-)Gastos e Impuesto y Participación de los trabajadores	1.890
(-) Gastos Financieros	265
Ingreso o Egreso proveniente de Operación	**9.884**
(+)Adquisión de propiedades, neta de ingresos por ventas	56.316
(+) Incremento/Disminución Otros Activos	401
(+)Disminución (Incremento) Resultado ejercicio anterior	36.301
(-) Incremento/Dismincuión Unilidades Acumuladas	11.222
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	**104.240**
Efectivo Generado de Actividades de Inversión	-94.356
(-)Incremento Disminución Ctas. Dctos x Cobrar Clientes Relacionados	-97.280
(+)Pagos a Largo Plazo Accionistas	-5.312
(+)Incremento Disminución) Otros Ingresos	5.001
Efectivo neto provenienre (utilizado) en actividades de Financiación	**96.969**
Cambio Real del Efectivo	**2.613**
Saldo Inicial en Caja	**20.410**
Saldo Final en Caja	**23.023**

SR. JULIO ESPINOZA MONJE
GERENTE GENERAL

CPA STALIN SAENZ GARCES
CONTADOR GENERAL

Las notas adjuntas forman parte de este estado

INMOBILIARIA CORTEZ S.A.

NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

A. DESCRIPCION DE LA COMPAÑÍA

Es una compañía constituida en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, el treinta de diciembre de mil novecientos setenta y siete, según Escritura Pública emitida por el Doctor Telmo torres Crespo, notario Noveno del cantón Guayaquil, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 15 de febrero de mil novecientos setenta y nueve por el Abogado José Santiago Castillo

B. OPERACIONES

Su principal actividad es la compra venta y administración de bienes raices y bienes inmuebles.

C. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las disposiciones de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PIME, cortados al 31 de diciembre del 2013, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, tal como se explica en las politicas detalladas en lineas que se describen más abajo. El costo histórico está basado en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

A continuación detallamos las principales prácticas contables en la preparación de los estados financieros:

Efectivo y Equivalente al efectivo

Son los valores de libre disposición por la Compañia, tales como el efectivo en caja y cuentas bancarias

Activos y Pasivos Financieros.

Los Activos Financieros se reconocen y dan e baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos e transacción. Posteriormente a su reconocimiento inicial, todos los activos financieros reconocidos, son medidos en su totalidad al costo amortizado.

La Empresa clasifica sus activos financieros en:

Cuentas por Cobrar Comerciales

Otras Cuentas por Cobrar

- ✓ **Cuentas Por Cobrar Comerciales**

  Estas cuentas son activos financieros clasificados como el activo corriente y son medidos en su totalidad al costo amortizado y se dan de baja cuando han sido cancelados o amortizados en su totalidad

  Las Cuentas por Cobrar Comerciales pueden incluir una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de probabilidad de recuperación de la cartera.

- ✓ **Otras cuentas por Cobrar**

  Están representadas principalmente por cuentas por cobrar a los empleados, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar que se liquidan en el corto plazo.

Pasivos Financieros en:

Obligaciones con Instituciones Financieras

Cuentas por Pagar

Otros Pasivos

- ✓ **Obligaciones con Instituciones Financieras**

  Son registradas inicialmente a su valor nominal, mismas que no difieren de su valor razonable pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones de presentan en el Estado de Resultado Integrales en el rubro gastos financieros.

- ✓ **Cuentas por Pagar a Proveedores y Otras Cuentas por Pagar**

  Son obligaciones de pagos por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal del negocio. Si se espera pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Valuación de propiedades, plantas y Equipos

Las propiedades, plantas y equipos están registradas al costo revaluado. El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo las reposición de partidas menores, se cargan a los resultados del año a medida en que se incurren. Las depreciaciones se cargan a los resultados del ejercicio.

El costo de las propiedades, plantas y equipos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de acuerdo con lo que señala el estudio efectuado por peritos valuadores.

Bienes	Años
Edificio	20
Equipos de Oficina	10
Muebles y Enseres	10
Instalaciones	10
Vehículos	5
Equipos de Computación	3

Reserva Legal.

La Ley de Compañías establece una apropiación del 10 % de la Utilidad anual para Reserva Legal, hasta que represente el 50 % del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o capitalizarse.

Participación de los Trabajadores.

De acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15 % de las utilidades antes del Impuesto a la Renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del periodo en que se devenga.

Impuesto a la Renta.

El impuesto a la Renta se calcula el 22 % sobre las utilidades posterior al 15% de la participación de los trabajadores.

Los Ingresos y Gastos

Se contabilizan por el método devengado, los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

D. CAJA – BANCOS

Nombre de Cuenta	2013
Caja	200
Banco Pichincha Cta. N. 3139306404	21.895
Banco Pacífico Cta. Ahorros No.1041378903	928
Suman	**23.023**

Los saldos de las cuentas bancarias, fueron revisados contra los Estados de cuenta emitidos por cada uno de los bancos, verificando el registro oportuno de las transacciones y la conciliación de sus saldos de manera mensual, por lo que se determinó la razonabilidad de los mismos.

E. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre del 2013 son originados por las deudas que la empresa mantiene pendientes de cobrar a algunas personas por el alquiler de bodegas de la compañía.

Nombre de Cuenta	2012	2013
Facturas Clientes	28.792	31.290
Suman	**28.792**	**31.290**

Al cierre del ejercicio las cuentas por cobrar presentan un incremento de $ 2.498, que representa el 8% con relación al 2012.

La cuenta Facturas Clientes está conformada por:

Aguilar Martillo Clara Luz	800
Alburquerque Lavid Sara Lucia	800
Amaya Lozano Julia Leonor	800
Bruckmann Becerra Luis Alberto	800
Campoverde Montero Tatiana	750
Castro Quezada Gina Belgica	750
Chavez Oviedo Jorge Augusto	750
Espinoza Sánchez Mario	750
Fajardo Tomala Fulton Ulises	750
Ferigra Vallejo Maria Cecilia	750
Ferreteria Espinoza	2.500
Figueroa Gender Hector	750
Hermida Macancela Marjorie	750
Inteltraining S.A.	2.000
Jarrin Julio Teodoro	750
Lavayen Barragán Wilson David	825
Mestanza Pacheco Dora	750
Miranda Reasco Gonzalo Javier	825
Molina Macias Eduardo	750
Naranjo Baldeon Cesar Ricardo	750
Orgacom Cia. Ltda .	2.000
Pantoja Moreno Wilfrido	750
Paredes Gonzalo Gonzalez	750
Pineda Martinez Lina Haydee	750
Ramírez Massuh Juan Jose	750
Salazar Granda Nelson Jacinto	637
Saldana Armijos Leopoldo	750
Seguconsult C. Ltda	2.000
Soria Maldonado Claudio	750
Suarez Torres Jenny Isabel	750
Tamayo Escandón Iván Patricio	750

Tenemaza Mancilla Ruth	750
Vasquez Chuqui German Eduardo	750
Yepez Jaramillo Josue Eudaldo	750
Suman	**31.237**

La institución auditada no registró provisiones para posibles pérdidas que puedan derivarse por falta de la recuperación de cartera.

F. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIOANDOS LOCALES

Al cierre del ejercicio 2013 las Cuentas por Cobrar Relacionadas presentan un saldo de $ 153.299 que se genera en su totalidad por arriendo de bodegas a la Compañia Ferreteria Espinoza

Nombre de Cuenta	2012	2013
Ctas. x Cobrar Relacionadas	250.578	153.299
Suman	**250.578**	**153.299**

La cuenta Cuentas por Cobrar Relacionadas está conformada por Ferreteria Espinoza, por $ 153.299.

G. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Nombre de Cuenta	2012	2013
Préstamos Empleados	100	96
Crédito Tributario IVA	-	889
Crédito Tributario Impuesto a la Renta		79
Anticipo a Proveedores	-	34.130
Suman	**100**	**35.194**

La cuenta Anticipo Proveedores lo conforma:

Negosfox S.A (Ascensor)	24.000,00
Murillo Rosero Miguel	2.380,00
Aquino Santana Isidro	3.000,00
Aquino Santana Isidro	2.800,00
Ismael Huapisaca	1.090,00
Rodriguez Espinoza Abel	860,00
Suman	**34.130,00**

H. ACTIVO FIJO

Al 31 de diciembre del 2013, los activos fijos crecieron en la cantidad de $ 11.868, que representa el 0.38% con respecto al año anterior.

COSTO	Terreno	Edificio	Instalac.	Muebles Enseres	Equipo Oficina	Vehiculos	Equipo Comput.	TOTAL
Saldo al 31 Diciembre 2012	271.802	1.744.097	97.997	16.510	2.623	**19.633**	1.410	2.154.072
Depreciación Acumulada 2012		-358.416		-11.462	-2.439	**-19.633**	-1.410	-393.359
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	**271.802**	**1.385.681**	**97.997**	**5.048**	**184**	**0**	**0**	**1.760.712**
Saldo al 01 Enero 2013	**271.802**	**1.744.097**	**97.997**	**16.510**	**2.623**	**19.633**	**1.410**	**2.154.072**
Incremento Disminución año 2013	41.296	0	11.246	0	0	3.774	0	56.316
Depreciación Acumulada 2013		-367.271	-10.021	-13.112	-2.515		-1.410	-394.329
Saldo al 31 de Diciembre del 2013	**313.097**	**1.376.826**	**99.222**	**3.398**	**108**	23.407	**0**	**1.816.059**

Los activos Fijos, se registran al costo de adquisición y son depreciados aplicando el método de linea recta con los porcentajes correspondientes para cada clase de Activo Fijo, manteniendo la consistencia con periodos anteriores.

OTROS ACTIVOS

Nombre de Cuenta	2012	2013
Seguros Pagados por anticipado	-	401
Suman	-	401

I. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Nombre de la Cuenta	2012	2013
Proveedores locales	82	79
Otras Ctas. Por Pagar	13.613	9.391
Depósitos en Garantia Inquilinos	19.390	21.980
Obligaciones con el SRI	-	521
Obligaciones con el IESS	-	2.734
Beneficios Sociales	2.972	3.218
Suman	**36.058**	**37.923**

Al cierre del ejercicio el saldo de las cuentas y documentos por pagar presenta una disminución de $ 1.865 que representa el 5% con relación al año 2012. Y se compone de lo siguiente

Otras Ctas. X Pagar	
Anticipo Clientes	370
Proveedores Varios	9.021
Suman	**9.391**

Obligaciones con el SRI	
Liq. IVA por Pagar	181
Retención en la Fuente	**340**
Suman	**521**
Obligaciones IESS	
Aportes	**2.734**
Beneficios Sociales	
Décimo Tercer Sueldo	804
Décimo Cuarto Sueldo	2.414
Suman	**3.218**

J. PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES

De conformidad con las leyes vigentes, debe destinarse el 15 % de la ganancia liquida anual antes del Impuesto sobre la renta para repartirlo entre los trabajadores de la empresa. En el presente ejercicio económico se determinó que el 15 % para los trabajadore3s es de $ 1.890.

K. IMPUESTO A LA RENTA

La provisión del Impuesto a la Renta para el año 2013, se calculó en base al 22 % sobre la utilidad Tributable anual cuyo valor es de $ 3.166, tiene saldo a favor del contribuyente.

Utilidad del ejercicio 2013	**12.602**
Participación a trabajadores	-1.890
Gastos no deducibles locales	3.680
UTILIDAD GRAVABLE	**14.392**
22% Impuesto a la Renta Causado	**3.166**

Anticipo del Impuesto año 2013	13.085
(-) Retenciones en la fuente año 2013	-3.226
(-) Pagos efectuados en Julio y Septiembre 2013	-9.938
Diferencia a Favor de la Compañía	**-79**

Se presenta el valor del Impuesto a la Renta por Pagar en cifra cero, ya que se encuentra cancelado en su totalidad, mediante los pagos de anticipos y créditos por Retenciones en la Fuentes efectuadas a la Compañía, generando el valor de $ 79 a favor de la compañía.

L. PASIVOS A LARGO PLAZO

Al cierre del ejercicio 2013 el saldo de esta cuenta es de de **$180.819,** presentando un incremento de $ 46.424 que representa el 26% con relación al año anterior y lo constituye préstamos sin intereses por parte del accionista de la empresa Sr. Julio Espinoza Monge y Provisión Jubilación Patronal

Nombre de la Cuenta	2012	2013
Préstamos de accionistas locales	100.000	94.688
Provisiones Jubilación	34.395	86.131
Suman	**134.395**	**180.819**

Préstamos accionistas está conformado por:

MARMOI	137
ACCIONISTA	94.551
Suman	**94.688**

La Provisión Jubilación Patronal se conforme de:

Provisión Jubilación Patronal	64.166
Provisión Desahucio	21.965
Suman	**86.131**
Total:	**180.819**

M. PATRIMONIO

Nombre de la Cuenta	2012	2013
Capital Social	4.000	4.000
Reserva Legal	19.567	19.567
Reserva por Valuación	199.164	199.164
Otras Reservas	89.582	89.582
Utilidad Ejercicios Anteriores	1.529.751	1.528.695
Utilidad de Ejercicio	33.381	-2.374
Total Patrimonio	**1.875.444**	**1.838.635**

En este rubro se mantiene el Capital Social de la empresa por la suma de $ 4.000 cuyo único accionista es el señor Julio Espinoza Monge, valor que se encuentra registrado conforme a lo exigido por la Superintendencia de Compañías.

De conformidad con la legislación vigente en el Ecuador, la empresa debe transferir el 10 % de su ganancia liquida anual a la Reserva Legal, hasta completar el 50 % del Capital. Esta Reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en los casos de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber perdidas futuras o para aumentar el Capital.

La Reserva Legal al 31 de diciembre de 2013, tiene la cantidad de **$ 19.567**, equivalente a 489,17% en relación al Capital Social, por lo que en mi opinión este debe aumentarse en e ejercicio posterior a la suma de $ 60.000, mediante aportes del accionista que mantienen su utilidades acumuladas al cierre del ejercicio económico 2013, por la suma de $ 1.528.695.

HECHOS SUBSECUENTES

A la terminación de este trabajo, en la Auditoria no aconteció ningún hecho que hiciera cambia los resultados.

INMOLIRIARIA CORTEZ S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO
Al 31 de Diciembre del 2013

	2012	2013	Variación	%
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Caja, bancos	20.410	23.023	2.612	11%
Ctas.por Cobrar clientes	28.792	31.290	2.498	8%
Ctas.por Cobrar empr. relacionados	250.578	153.299	-97.279	-63%
Otras Cuentas por Cobrar	100	35.194	35.094	100%
Credito Tributario		79		
Total Activo Corriente	**299.881**	**242.806**	**-57.075**	**-24%**
ACTIVO FIJO				
Activos Fijos	2.154.072	2.210.388	56.316	3%
(-) Depreciación Acumulada	-393.359	-394.329	-970	0%
Total Activos Fijos	**1.760.713**	**1.816.059**	**55.346**	**3%**
OTROS ACTIVOS				
Seguros pagados por Anticipado	-	401	401	3%
TOTAL DEL ACTIVO	**2.060.594**	**2.059.266**	**-1.328**	**0%**
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas y Documentos por Pagar	36.058	37.923	1.865	5%
Participación trabajadores por pagar del ejercicio	7.684	1.890	-5.793	-306%
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	7.013	-	-7.013	
Total Pasivo Corriente	**50.755**	**39.813**	**-10.942**	**-27%**
PASIVO A LARGO PLAZO				
Préstamos de accionistas locales	100.000	94.688	-5.312	-0
Provisiones Jubilacion	34.395	86.131	51.736	
Total Pasivo a Largo Plazo	**134.395**	**180.819**	**46.424**	**26%**
TOTAL DEL PASIVO	**185.150**	**220.632**	**35.482**	**19%**
PATRIMONIO				
Capital	4.000	4.000	-	0%
Reserva Legal	19.567	19.567	-	0%
Reserva por Valuación	199.164	199.164	-	0%
Otras Reservas	89.582	89.582	-	0%
Utilidad de Ejercicios Anteriores	1.529.751	1.528.695	-1.055	0%
Utilidad del ejercicio	33.381	-2.374	-35.755	1506%
Total Patrimonio Neto	**1.875.444**	**1.838.635**	**-36.810**	**-2%**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**2.060.594**	**2.059.266**	**-1.328**	**0%**

SR. JULIO ESPINOZA MONJE
GERENTE GENERAL

CPA STALIN SAENZ GARCES
CONTADOR GENERAL

Las notas adjuntas forman parte de este estado