



Ing. Com. Milton Alcívar Pin

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

COMPañÍA INMOBILIARIA CORTEZ S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL

31 DE DICIEMBRE DE 2014

JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR

INDEPENDIENTE

Profesionalmente a su lado

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores
ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA 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 2014 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



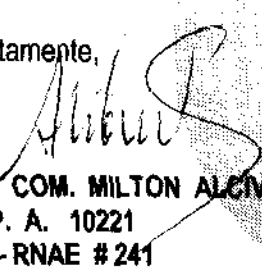
razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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 2014, 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 ALCIVAR PIN
C. P. A. 10221
SC - RNAE # 241

Guayaquil, 29 de Abril del 2015

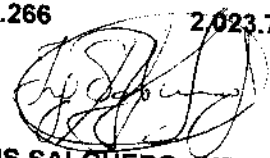
Profesionalmente a su lado

INMOBILIARIA CORTEZ
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de Diciembre de 2014

Cuentas	Notas	2013	2014
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja, bancos	C	23.023	23.818
Ctas. por Cobrar clientes	D	31.290	16.175
Otras Cuentas por Cobrar	E	188.493	147.448
Total Activo Corriente		242.806	187.440
ACTIVO FIJO	F	1.816.059	1.836.289
OTROS ACTIVOS		401	-
TOTAL DEL ACTIVO		2.059.266	2.023.729
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuenta por Pagar	G	79	654
Otras Cuentas por Pagar	H	37.844	46.106
Participación trabajadores por pagar del ejercicio		1.890	-
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio		-	-
Total Pasivo Corriente		39.813	46.760
PASIVO A LARGO PLAZO	I		
Préstamos de accionistas locales		94.688	89.775
Provisiones Jubilacion		86.131	86.076
Total Pasivo a Largo Plazo		180.819	175.851
TOTAL DEL PASIVO		220.632	222.611
PATRIMONIO	J		
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		1.528.695	1.538.615
Utilidad del ejercicio		-2.374	-49.810
Total Patrimonio Neto		1.838.634	1.801.118
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2.059.266	2.023.729

Las notas adjuntas forman parte de este estado


Sr. JULIO ESPINOZA M.
GERENTE GENERAL


CPA BORIS SALGUERO JURADO
CONTADOR GENERAL
Registro 010705

INMOBILIARIA CORTEZ S. A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
Al 31 de Diciembre del 2014

INGRESOS	2013	2014
Ventas netas	221.621	213.943
Total de Ingresos	221.621	213.943
Otros Ingresos no Operacionales	5.001	6.429
	226.622	220.372
GASTOS		
Administrativo, Ventas	213.755	269.959
Financieros	266	224
Total Egresos	214.021	270.182
Utilidad del Ejercicio	12.601	-49.810
Gastos no deducibles		
Participación de trabajadores 15%	1.890	0
Utilidad Gravable	10.711	-49.810
(+) Gastos no deducibles	3.680	-
Utilidad antes de Impuestos	14.391	-49.810
22% Imp. Renta	13.085	0
Utilidad/Perdida del Ejercicio	-2.374	-49.810

Las notas adjuntas forman parte de este estado


Sr. JULIO ESPINOZA M
GERENTE GENERAL


CPA BORIS SALGUERO JURADO
CONTADOR GENERAL
Registro 010705

INMOBILIARIA CORTEZ S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en dólares americanos)

PERIODO	CAPITAL	RESERVA LEGAL	RESERVA POR VALUACION	OTRAS RESERVAS	UTILIDAD EJERCICIOS ANT.	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 01/12/2013	4.000	19.567	199.164	89.582	1.528.695	-2.374	1.838.634
PERDIDA ABSORBIDA							0
UTILIDAD ACUMULADA					9.920		9.920
UTILIDAD/PERDIDA AÑO 2014						-47.436	-47.436
SALDO AL 31/12/2014	4.000	19.567	199.164	89.582	1.538.615	-49.810	1.801.118

Las notas adjuntas forman parte de este estado


Sr. JULIO ESPINOZA M.
GERENTE GENERAL



CPA BORIS SALGUERO JURADO
CONTADOR GENERAL
Registro 010705

INMOBILIARIA CORTEZ S. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO AL 31/12/2014
(Expresado en Dolares Americanos)

	2013	2014
FLUJO DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACION		
Efectivo Recibido de Clientes	218.722	229.058
Efectivo Pagado a proveedores y trabajadores	-159.216	-194.554
Interes ganado	-268	-224
Otros Ingresos (gastos)	5.001	6.429
Efectivo Neto Proveniente (utilizado) actividades de operaci3n	64.241	40.709
FLUJO DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSION		
Aquisici3n de propiedades, netas de ingresos por ventas	-56.316	-47.697
Efectivo Neto proveniente (utilizado) en actividades de Inversi3n	-56.316	-47.697
FLUJO DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACION		
Aumento/disminuci3n obligaciones largo plazo	-5.312	-4.913
Otros		-283
Efectivo Neto proveniente (utilizado) en actividades de Financiacion	-5.312	-5.196
EFFECTO DE LAS VARIACIONES EN LOS TIPOS DE CAMBIO EN LA VARIACION DE CAJA Y EQUIVALENTE A CAJA.		
CAJA Y EQUIVALENTE A CAJA		
Aumento/Disminuci3n neta durante el a3o	2.613	795
Saldo al Inicio del A3o	20.410	23.023
FINAL DEL A3O	23.023	23.818

Las notas adjuntas forman parte de esta estado


SR. JULIO ESPINOZA MONJE
GERENTE GENERAL


C.P.A. BORIS SALGUERO JURADO
CONTADOR GENERAL
Registro 010705

INMOBILIARIA CORTEZ S. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO AL 31/12/2014
 (Expresado en Dolares Americanos)

	2013	2014
RECONCILIACION DEL RESULTADO NETO DEL AÑO CON EL EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACION		
Utilidad Neta	-2.374	-49.810
Ajustes para reconciliar el resultado del año con el efectivo proveniente (utilizado) en actividades de Operación		
Depreciación de propiedades-administración/Ventas	970	27.467
Provisión para jubil. Trabajadores	51.736	-55
Otros creditos (cargos) pago dividendos	-34.436	
Cambios en Activos y Pasivos		
Cuentas por Cobrar Comerciales		
Gastos anticipados	-2.498	15.115
Otros Activos	62.185	41.045
Cuentas por Pagar	-401	
Otras Ctas. Por pagar	-3	575
Dividendos a Socios	1.869	8.262
Participación utilidades	0	
Impuesto a la Renta por Pagar del año	-5.794	-1.890
Otros	-7.013	0
Total Ajustes	66.615	90.519
Efectivo Neto proveniente (utilizado) actividades de Operación	64.241	40.709


 SR. JULIO ESPINOZA MONJE
 GERENTE GENERAL


 C.P.A. BORIS SALGUERO JURADO
 CONTADOR GENERAL
 Registro 010705

INMOBILIARIA CORTEZ S.A.

NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

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 Segundo Castillo, siendo su principal actividad la compra, venta y administración de bienes raíces y bienes inmueble.

El proceso de dolarización incorporó desde el año 2000 el dólar de los Estados Unidos de América como la moneda oficial en la República del Ecuador, por lo expuesto, la contabilidad y la presentación de los estados financieros de la Compañía, se llevan en dólares americanos.

B. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las disposiciones de las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYME (NIIF para PIMES), la cual 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 políticas detalladas en líneas que se describen más adelante. 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 Compañía, tales como el efectivo en caja y cuentas bancarias.

Activos y Pasivos Financieros.

Todos los activos financieros se reconocen y se dan de 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 compañía clasifica sus Activos Financieros en Cuentas por Cobrar Comerciales, Otras Cuentas por Cobrar y sus Pasivos Financieros en Cuentas por Pagar y Otras Cuentas por Pagar.

✓ **Cuentas Por Cobrar Comerciales**

Las Cuentas por Cobrar Comerciales 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. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

✓ **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. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Propiedades, plantas y Equipos

Las propiedades, plantas y equipos están registradas al Valor Razonable que es similar al costo de Adquisición. 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
Edificios	20
Equipos de Oficina	10
Muebles y Enseres	10
Instalaciones	10
Equipos de Computación	3
Vehículo	5

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 período 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.

Ingresos por Ventas y sus respectivos Costos

De conformidad con la Sección 23 de Ingresos de Actividades Ordinarias. Los ingresos asociados con la prestación de los Servicios deben reconocerse, considerando el grado de terminación de la prestación al fin del período sobre el que se informa.

Los respectivos costos se registran a la entrega de dichos productos o al devengar la prestación de los servicios.

Índices de Precios del Consumidor

Año Terminado
a Diciembre 31

2012	4,16%
2013	2,70%
2014	3,67%

C. CAJA-BANCOS

Nombre de Cuenta	Valor
Caja	2.015
Banco Pichincha Cta. N. 3139306404	6.992
Banco Pacífico Cta. Ahorros No.1041378903	14.811
Suman	23.818

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.

D. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2014 las Cuentas por Cobrar tienen una disminución de \$ - 15.115, equivalente al -48.31% en relación al año anterior.

Nombre de Cuenta	2013	2014
Facturas Clientes	31.237	16.122
Cheque Posfechado	53	53
Suman	31.237	16.175

E. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Nombre de Cuenta	2013	2014
Cuentas por Cobrar Relacionadas	153.299	116.463
Anticipo a Proveedores	34.130	29.511
Préstamos Empleados	96	136
Crédito Tributario SRI	968	1.338
Suman	188.493	147.448

Al cierre del ejercicio en Otras por Cobrar Relacionadas presentan un saldo de \$ 116.463 que se genera en su totalidad por arriendo de bodegas a la Compañía Ferretería Espinoza.

El anticipo a proveedores de la cantidad de \$ 29.511 tenemos únicamente a la empresa Negosfox.

Crédito Tributario está conformado por:

Nombre	Valor
Crédito Tributario IVA	1.174
Retenciones en la Fuente	165
Suman	1.338

F. ACTIVOS FIJOS:

Los saldos de Activos Fijos, al 31 de Diciembre de 2014 y las transacciones durante el año, consistieron en:

COSTO	Construc.			Muebles		Equipo	Equipo	TOTAL
	Terreno	Proceso	Edificio	Instalac.	Enseres	Oficina	Comput. Vehiculos	
Saldo al 31 Diciembre 2013	313.098	0	1.744.097	109.243	16.510	2.623	1.410 23.407	2.210.388
Increment./Disminuc. 2014	-41.296	49.406	0	39.588	0	0	0 0	47.697
Act.Fijo Diciem-2014	271.802		1.744.097	148.831	16.510	2.623	1.410 23.407	2.258.085
Depreci.Acum. 2013	0		367.271	10.021	13.112	2.515	1.410 0	394.329
Depreciac.Acum. 2014	0		8.854	12.205	1.651	76	0 4.681	27.467
T.Deprec.Acum-Dic-2014	0	0	376.125	22.226	14.763	2.591	1.410 4.681	421.796
T.Act.Fijo Neto Dic-2014	271.802	0	1.367.971	126.606	1.746	32	0 18.726	1.836.289

G. CUENTAS POR PAGAR

Nombre de la Cuenta	2013	2014
Proveedores locales	79	654
Suman	79	654

Proveedores locales esta conformado por:

Nombre	Valor
Janina Peña	116
Interagua	513
Marmoi S.A.	25
Suman	654

H. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Nombre de la Cuenta	2013	2014
Otras Ctas. Por Pagar	9.391	12.735
Depósitos en Garantía Inquilinos	21.980	24.532
Obligaciones con el SRI	521	449
Obligaciones con el IESS	2.734	3.485
Beneficios Sociales	3.218	4.906
Suman	37.844	46.106

Otras cuentas por Pagar lo conforman:

Nombre	Valor
Anticipo Clientes	370
Proveedores Vaños	1.800
Otras Ctas. X Pagar	9.405
Depósitos por confirmar	1.160
Suman	12.735

Obligaciones SRI:

Nombre	Valor
IVA por Pagar	71
Retenciones en la fuente	377
Suman	449

Obligaciones con el IESS

Nombre	Valor
Aportes	3.485
Suman	3.485

Beneficios Sociales

Nombre	Valor
Décimo Tercer Sueldo	852
Décimo Cuarto Sueldo	4.054
Suman	4.906

Participación Trabajadores

De conformidad con las disposiciones legales vigentes, debe destinarse el 15 % de la ganancia líquida anual antes del Impuesto sobre la renta para repartirlo entre los trabajadores de la empresa.

En el presente ejercicio económico tiene pérdida de \$ 49.810 no se pudo determinar el 15 % para los trabajadores

Impuesto a la Renta

Para determinar el Impuesto a la Renta Causado, por el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre del 2014, se determina la base imponible y se calcula el 22 % de Impuesto a la renta. En el presente ejercicio no se determinó Impuesto a la Renta por presentar pérdida la empresa, con los movimientos de las retenciones en la fuente que le han efectuado a la empresa se determina un valor a favor de \$ 165.

Conciliación Tributaria

Perdida	49.810
Gastos no deducibles	13.257
Perdida	36.553
Saldo del anticipo Pendiente de pago	3.226
(-) Retenciones en la fuente que le han efectuado	3.312
(-) Crédito Tributario año anterior	79
Saldo a favor de la empresa	-165

I. PASIVOS A LARGO PLAZO

Al cierre del ejercicio 2014 el saldo de esta cuenta es de \$ 175.851 presentando una disminución de \$ -4.968 que representa el 2.75% con relación al año anterior y lo constituye préstamos sin intereses por parte del accionista de la empresa Sr. Julio Espinoza Monge por la cantidad de \$ 89.775 y las Provisiones de Jubilación Patronal y desahucio del personal de la empresa, mayor a 10 años de acuerdo a estudios actuariales efectuado por la firma.

Nombre de la Cuenta	2013	2014
Préstamos de accionista local	94.688	89.775
Provisiones Jubilación	86.131	86.076
Suman	180.819	175.851

Préstamos accionista está conformado por:

Nombre	Valor
Marmoi	137
Julio Espinoza	89.637
Suman	89.775

Provisiones Jubilación se conforma de:

Nombre	Valor
Provisión Jubilación Patronal	65.228
Provisión Desahucio	20.848
Suman	86.076

J. PATRIMONIO

Nombre de la Cuenta	2013	2014
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	1.528.695	1.538.615
Utilidad de Ejercicio	-2.374	-49.810
Total Patrimonio	1.838.634	1.801.118

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 líquida 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 pérdidas futuras o para aumentar el Capital.

La Reserva Legal al 31 de diciembre de 2014, tiene la cantidad de \$ 19.567 equivalente al 489.17% en relación al Capital Social, por lo que en mi opinión este debe aumentarse en el ejercicio posterior a la suma de \$ 60.000, mediante aportes del accionista que mantienen sus utilidades acumuladas al cierre del ejercicio económico 2014, por la suma de \$ 1.538.615

HECHOS SUBSECUENTES

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