



panamerican & asociados co.

A Member of BUSINESS CONSULTING SERVICES INTL.

INMOBILIARIA CONSALER CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

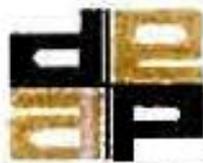


panamerican & asociados co.

A Member of BUSINESS CONSULTING SERVICES INTL.

INMOBILIARIA CONSALER CIA. LTDA.

<u>INDICE</u>	<u>Paginas No.</u>
Opinión de los Auditores Independientes	3 - 6
Estados de Situación Financiera	7
Estados de Resultado Integral	8
Estados de Cambios en el Patrimonio	9
Estados de Flujos de Efectivo	10
Notas a los Estados Financieros	11 - 17



panamerican & asociados co.

A Member of BUSINESS CONSULTING SERVICES INTL.

Informe de los Auditores Independientes

A los Socios de:

INMOBILIARIA CONSALER CIA. LTDA.

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA CONSALER CIA. LTDA.** que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018, el Estado de Resultado Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA CONSALER CIA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2. Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de **INMOBILIARIA CONSALER CIA. LTDA.** de acuerdo con el Código de Ética para profesionales de la contabilidad el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de la independencia de la Superintendencia de Compañías, Seguros y Valores del Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de éticas de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



panamerican & asociados co.

A Member of BUSINESS CONSULTING SERVICES INTL.

3. Responsabilidad de la Administración y de los Responsables del Gobierno de la entidad en relación con los estados financieros.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio utilizable de empresa en funcionamiento excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista.

La Administración y los responsables de gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

4. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA's siempre detecten una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influya en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría; también identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.



panamerican & asociados co.

A Member of BUSINESS CONSULTING SERVICES INTL.

El riesgo de no detectar una desviación material a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar actos de colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.

Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha.

Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



panamerican & asociados co.

A Member of BUSINESS CONSULTING SERVICES INTL.

5. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.

Nuestra opinión conjuntamente con los anexos, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de INMOBILIARIA CONSALER CIA. LTDA, como sujeto pasivo y agente de retención y percepción del ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2018 se emiten por separados.

Ing. Mario Martínez C., Socio
Representante Legal
RNC- No. 13.333

CONMARTINEZ C. LTDA.

CONMARTINEZ C. LTDA.
RNAE No. 110

Guayaquil, Ecuador

Abril 9, 2019



panamerican & asociados co.

A Member of BUSINESS CONSULTING SERVICES INTL.

**INMOBILIARIA CONSALER CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en dólares)**

		Años terminados al 31 de diciembre de	
<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
<u>ACTIVOS CORRIENTES</u>			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	1	639,40	639,40
Activos Financieros	2	-	600.000,00
Activos por Impuestos Corrientes	3	17,28	17,28
Total Activos Corrientes	US\$	<u>656,68</u>	<u>600.656,68</u>
TOTAL ACTIVOS	US\$	<u>656,68</u>	<u>600.656,68</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital Social	4	600,00	600,00
Otros Reservas		-	600.000,00
Garancias Acumuladas		56,68	56,68
Total Patrimonio	US\$	<u>656,68</u>	<u>600.656,68</u>

Dessy Johan Morocho Matute
Representante Legal
CI: 0703228080

C.P.A. Jose Delgado
Contador
Ruc: 0910360767001
Registro No. 0.18052

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros



panamerican & asociados co.

A Member of BUSINESS CONSULTING SERVICES INTL.

**INMOBILIARIA CONSALER CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
(Expresado en dólares)**

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2017	2018
INGRESOS OPERACIONALES		
Ventas	-	-
Total Ingresos Operacionales	US\$ -	-
COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION		
Costo de Venta y Producción	-	-
Total Costo de Ventas y Producción	US\$ -	-
UTILIDAD BRUTA	US\$ -	-
GASTOS OPERACIONALES		
Gastos de Ventas y Administración	-	-
Total Gastos	US\$ -	-
Utilidad o Pérdida Antes 15% a Trabajadores e Impuesto a la Renta	US\$ -	-

Dessy Johan Morocho Maturé
Representante Legal
Ci: 0703228080

C.P.A. José Delgado
Contador
Ruc: 0910360767001
Registro No. 0.18052

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros



panamerican & asociados co.

A Member of BUSINESS CONSULTING SERVICES INTL.

**INMOBILIARIA CONSALER CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 - 2018
(Expresado en dólares)**

DETALLE DE CUENTAS	CAPITAL SOCIAL	GANANCIAS ACUMULADAS	OTRAS RESERVAS	TOTAL PATRIMONIO
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO 31/12/2018	600,00	56,68	600.000,00	600.656,68
SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR 31/12/2017	600,00	56,68	-	656,68
CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	-	-	600.000,00	600.000,00


Desay Johan Merocho Matute
Representante Legal
Ci: 0703228080


C.P.A. Jose D. Blandino
Contador
Ruc: 0910369767001
Registro No. 8.18052



panamerican & asociados co.

A Member of BUSINESS CONSULTING SERVICES INTL.

**INMOBILIARIA CONSALER CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresado en dólares)**

	Años terminados al	
	2017	2018
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Clases de cobros por actividades de operación	-	-
Clases de pagos por actividades de operación	-	-
Total Flujo de Efectivo en Actividades de Operación	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Total Flujo de Efectivo en Actividades de Inversión	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Total Flujo de Efectivo en Actividades de Financiación	-	-
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-	-
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	639,40	639,40
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	US\$ 639,40	639,40

Desay Johan Morocho Maturín
Representante Legal
C.I. 0703228080

C.P.A. Jose C.P.A. Jolia Delgado
Contador Contador
Ruc: 0910; Ruc: 0918360787801
Registro y Registro No. 8.16052



panamerican & asociados co.

A Member of BUSINESS CONSULTING SERVICES INTL.

**INMOBILIARIA CONSALER CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

1. OPERACIONES

INMOBILIARIA CONSALER CIA. LTDA. Se constituyó por escritura pública otorgada ante el Notario Primero del Cantón Marcabell, Abogada Nancy Moran de Avilez, el 24 de marzo del 2011, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución SC.DIC.M. 11.0000199 – de fecha 30 de mayo del 2011.

Su objetivo principal; es la compra, venta, permuta y arrendamiento de propiedades inmuebles. Inclusive las comprendidas bajo el régimen de propiedad horizontal.

Capital Social

La compañía **INMOBILIARIA CONSALER CIA. LTDA.** tiene capital social de \$ 600.00 dólares de los Estados Unidos de América, divididos en seiscientas acciones ordinarias de un dólar cada una.

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES UTILIZADAS

Las políticas contables más importantes utilizadas por la Sociedad en la preparación de sus estados financieros se detallan a continuación:

Bases de presentación.- La empresa lleva sus registros de contabilidad sobre la base de negocio en marcha y prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Efectivo y sus Equivalentes de Efectivo: Incluye valores en caja, cuentas bancarias mantenidas localmente. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivo corriente en los estados financieros.

Activos por Impuestos Corrientes

Corresponde principalmente a: anticipo de impuesto a la renta, crédito tributario impuesto al valor agregado (IVA) retenciones en la fuente, y de anticipos de impuesto a la renta efectuados por los clientes; las cuales se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen de presentarlos por separado.



panamerican & asociados co.

A Member of BUSINESS CONSULTING SERVICES INTL.

Las pérdidas por deterioro de activo por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultado Integral, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de los impuestos por cobrar.

IMPUESTOS

Impuesto a la Renta. - De acuerdo a lo establecido en el artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno todas las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del veinte y dos (25%) sobre su base imponible.

Impuestos diferidos. - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables facturas contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable.

El importe en libros de un activo por impuesto diferido debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá y suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuesto diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del periodo que se informa.



panamerican & asociados co.

A Member of BUSINESS CONSULTING SERVICES INTL.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Base de Medición. Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Moneda funcional y de Presentación

La sociedad presenta sus estados financieros en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional, de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000

ADMINISTRACION DE RIESGOS

Factores de Riesgo financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgo financiero; riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la gestión y diversificación del mercado en que opera y en la gestión de los gastos de operación y costos de productos terminados para la reventa, además de los riesgos relacionados con la obtención de crédito para garantizar su liquidez y sus inversiones. El programa tiene por objeto final minimizar potenciales efectos adversos que estos riesgos podrían generar en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgo está bajo la responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

Riesgo de mercado

Los riesgos del mercado se dividen en:

Riesgo de tasa de Interés

La compañía no asume mínimos en fluctuaciones de tasas de interés, en razón de que no mantiene préstamos contratados con instituciones financieras por lo cual en opción de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasa de interés.



panamerican & asociados co.

A Member of BUSINESS CONSULTING SERVICES INTL.

Riesgo de precio

La compañía opera únicamente en el mercado local y por sus características de operación los precios de los servicios y costos contratados son generalmente negociados a precios de mercado. No mantiene negociaciones de largo plazo.

Riesgo de tipo de cambio

La Compañía realiza sus operaciones principales únicamente en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los Estados Financieros.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generado otras cuentas por pagar menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El Capital total se calcula como el "Patrimonio neto" más la deuda neta.

Riesgo de Liquidez.

La Administración dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujos de efectivo; normalmente la sociedad tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados durante un periodo de un mes, incluyendo el pago de obligaciones financieras cuando venzan; esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente. A la fecha de emisión de este informe no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser consideradas como riesgo de liquidez.



panamerican & asociados co.

A Member of BUSINESS CONSULTING SERVICES INTL.

INMOBILIARIA CONSALER CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018

(Nota 1) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El detalle del efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de Diciembre del 2018 es como sigue:

Caja - Bancos		<u>2017</u>	<u>2018</u>
		639,40	639,40
	US\$	639,40	639,40

(Nota 2) ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de Activos Financieros al 31 de Diciembre del 2018 es como sigue:

Documentos y Cuentas por Cobrar	2.1	<u>2017</u>	<u>2018</u>
		-	600.000,00
	US\$	-	600.000,00
2.1 Eros Roca Indox Cryo Energy		<u>2017</u>	<u>2018</u>
		-	600.000,00
	US\$	-	600.000,00

(Nota 3) ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle de Activos por Impuestos Corrientes al 31 de Diciembre del 2018 es como sigue:

Credito Tributario IVA		<u>2017</u>	<u>2018</u>
		17,28	17,28
	US\$	17,28	17,28

PATRIMONIO

El capital suscrito y pagado es de seiscientos (\$ 600,00) dólares de los Estados Unidos de América, divididos en participaciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 dólar cada una como sigue:



panamerican & asociados co.

A Member of BUSINESS CONSULTING SERVICES INTL.

Socios	No. De Participaciones	Valor Per Participación	% por Participación	Valor Total 2018
Condoy Ramirez Oswaldo De Jesus	200	1,00	33,3%	200,00
Eras Pogo Victor Alfonso	200	1,00	33,3%	200,00
Salto Muñoz Enrique Alfredo	200	1,00	33,3%	200,00
	600		100%	600,00

RESULTADOS ACUMULADOS

El detalle de Resultados Acumulados al 31 de diciembre del 2018 es como sigue:

Ganancias Acumuladas		<u>2017</u>	<u>2018</u>
		56,68	56,68
	US\$	56,68	56,68

Resultado del Ejercicio

Al 31 de diciembre del 2018, la compañía INMOBILIARIA CONSALER CIA, LTDA. no tuvo operación.

En cumplimiento de las disposiciones contenidas en la ley de compañías, hemos obtenido de los administradores información sobre las operaciones y registros de compañía INMOBILIARIA CONSALER CIA, LTDA. Así mismo hemos revisado sus estados financieros al 31 de diciembre del 2018 conforme a lo cual informamos lo siguiente:

1. No hemos encontrado activos y pasivos monetarios que pierdan su valor y que no estén pactadas a una tasa equivalente.

Hechos Ocurridos después del Periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de Diciembre del 2018 y la fecha de preparación de los estados financieros (9 de abril del 2019) no se produjeron eventos que en la opinión



panamerican & asociados co.

A Member of BUSINESS CONSULTING SERVICES INTL.

de la gerencia de la compañía pudieron tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

Aprobación de Estados Financieros

Los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En la opinión de la administración, estima no habrá modificaciones al contenido de los mismos.