

# **INMOBILIARIA EQUILIBRIO S.A. INMOEQUI**

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013  
(Junto con el Informe de los Auditores Independientes)

## **ÍNDICE:**

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

## **ABREVIATURAS USADAS:**

US\$- Dólares Estadounidenses

NIIF- Normas Internacionales de Información Financiera





**ACEVEDO & ASOCIADOS**

**AUDITORES Y ASESORES**

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

5 de marzo del 2015

A los Accionistas y Miembros del Directorio de Inmobiliaria Equilibrio S.A. INMOEQUI

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

1. Hemos auditado los estados de situación financiera adjuntos de Inmobiliaria Equilibrio S.A. INMOEQUI al 31 de diciembre del 2014 y 2013, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros**

2. La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: el 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 debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### **Responsabilidad del Auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la compañía, para diseñar los 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 compañía. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Gerencia, así como evaluar 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 nuestra opinión de auditoría con salvedades.

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Continuación)

### Base para Opinión con Salvedades

- Tal como se indica en la nota 10 a los estados financieros, la Junta General de Accionistas celebrada el 8 de noviembre del 2014 aprobó la disolución voluntaria y anticipada de la compañía Inmobiliaria Equilibrio S.A. Inmoequi. Las Normas Internacionales de Información Financiera requieren que todos los activos estén ajustados a su valor neto de realización y los pasivos estén adecuadamente valorados y clasificados. Los estados financieros adjuntos no incluyen ningún ajuste relativo a la recuperación y clasificación de los activos registrados, ni al importe y clasificación de los pasivos que podrían ser necesarios, considerando que la compañía no continuará como negocio en marcha.

### Opinión con Salvedades

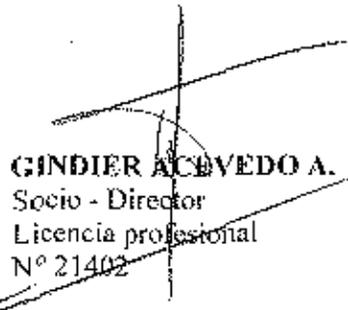
- En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos que pudiesen resultar al efectuar el asunto indicado en el párrafo 4 anterior, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Equilibrio S.A. INMOEQUI, al 31 de diciembre del 2014 y 2013, y los resultados integrales de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### Informe sobre otros requisitos legales y normativos

- Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el año terminado al 31 de diciembre del 2014, se emite por separado.



Registro de la Superintendencia  
de Compañías SC-RNAE-223



**GINDIER ACEVEDO A.**  
Socio - Director  
Licencia profesional  
N° 21402



**INMOBILIARIA EQUILIBRIO S.A. INMOEQUI****ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>Referencia</u> <u>a Notas</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
Activos Corrientes:			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	429.476	13.127
Anticipos a proveedores	5	232.122	90.003
Activos por impuestos corrientes	7	154	153
Total cuentas por cobrar		232.276	90.156
Inventarios (Construcciones y Terrénos)	6	9.859.090	8.897.857
Total activos corrientes		10.520.842	9.001.140
Total de activos		10.520.842	9.001.140
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>			
<u>Pasivos corrientes:</u>			
Cuentas por pagar comerciales		-	1.072.650
Pasivos Financieros socios		-	7.915.891
Pasivos por impuestos corrientes	7	9.095	2.955
Otros pasivos no financieros		-	569
Total de pasivos		9.095	8.992.065
<b><u>PATRIMONIO</u></b>			
Capital Suscrito	8	10.000	10.000
Reserva Especial	9	10.513.867	-
Reserva Legal		211	211
Resultados Acumulados		(12.331)	(1.136)
Total de Patrimonio		10.511.747	9.075
Total Pasivos y Patrimonio		10.520.842	9.001.140

Las notas adjuntas de la 1 a la 10 forman parte integral de los estados financieros.

**INMOBILIARIA EQUILIBRIO S.A. INMOEQUI****ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>Referencia</u> <u>a Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Ingresos por Actividades Ordinarias</u>			
Otros ingresos		3.036	7.718
		-----	-----
Total de ingresos		3.036	7.718
<u>Costos y Gastos</u>			
Honorarios		(2.744)	(2.632)
Servicios básicos		(782)	-
Impuestos y contribuciones		(9.553)	(6.857)
Gastos no deducibles		-	(1.068)
Otros		(1.152)	(193)
		-----	-----
Total Costos y Gastos		(14.231)	(10.750)
		-----	-----
Resultado Integral del ejercicio		(11.195)	(3.032)
		-----	-----

Las notas adjuntas de la 1 a la 10 forman parte integral de los estados financieros.

**INMOBILIARIA EQUILIBRIO S.A. INMOEQUI****ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Capital</u> <u>Suscrito</u>	<u>Reserva</u> <u>Especial Futura</u> <u>Capitalización</u>	<u>Reserva</u> <u>Legal</u>	<u>Resultados</u> <u>Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero del 2013	10.000	750.000	-	2.107	762.107
Devolución de Aportes Futuras Capitalizaciones	-	(750.000)	-	-	(750.000)
Apropiación de la reserva legal	-	-	211	(211)	-
Resultado Integral del ejercicio	-	-	-	(3.032)	(3.032)
Saldo al 31 de diciembre del 2013	10.000	-	211	(1.136)	9.075
Aportes efectuados para Reserva Futura Capitalización (Véase nota 9)	-	10.513.867	-	-	10.513.867
Resultado Integral del ejercicio	-	-	-	(11.195)	(11.195)
Saldo al 31 de diciembre del 2014	10.000	10.513.867	211	(12.331)	10.511.747

Las notas adjuntas de la 1 a la 10 forman parte integral de los estados financieros.

**INMOBILIARIA EQUILIBRIO S.A. INMOEQUI****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Efectivo Recibido de Clientes	-	150.523
<i>Efectivo entregado por pagos a socios, proveedores y otros</i>	<i>(1.114.548)</i>	<i>588.796</i>
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de operación	(1.114.548)	739.319
	-----	-----
<b>Flujo de efectivo por actividades de financiamiento</b>		
Aporte (Devolución) Aporte futura capitalización	1.530.897	(750.000)
	-----	-----
Efectivo neto provisto (utilizado) por actividades de financiamiento	1.530.897	(750.000)
	-----	-----
Incremento (Disminución) neta del efectivo	416.349	(10.681)
Efectivo al inicio del año	13.127	23.808
	-----	-----
Efectivo al final del año	429.476	13.127
	-----	-----
<b>Conciliación del resultado integral con el efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de operación</b>		
Resultado Integral del Ejercicio	(11.195)	(3.032)
	-----	-----
<b>Cambios en activos y pasivos de operaciones:</b>		
(Incremento)Disminución en cuentas por cobrar	(142.120)	142.805
(Incremento) en inventarios	(961.233)	(943.699)
Incremento en cuentas por pagar	-	1.543.245
	-----	-----
Total de ajustes al resultado integral del ejercicio	(1.103.353)	742.351
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de operación	(1.114.548)	739.319
	-----	-----

Las notas adjuntas de la 1 a la 10 forman parte integral de los estados financieros.

## **INMOBILIARIA EQUILIBRIO S.A. INMOEQUI**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

#### **NOTA 1 - OPERACIONES**

*La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas el 24 de octubre del 2011. Las actividades que la compañía tiene son la compra, venta y, en general, negociación de bienes inmuebles, desarrollo de proyectos.*

La Junta General de Accionistas celebrada el 8 de noviembre del 2014 resolvió realizar la disolución voluntaria y anticipada de la sociedad. Para el efecto se nombró a fin de llevar a cabo la disolución anticipada como liquidador al Econ. Marcelo Jaramillo Crespo, facultándolo para que realice todo trámite necesario para la ejecución de la disolución anticipada. (Véase nota 10).

#### **NOTA 2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, involucra la elaboración, por parte de la Gerencia de la Compañía, de estimaciones, suposiciones y provisiones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

**Estimaciones y Supuestos.-** Las estimaciones y supuestos contables más importantes utilizados por la Compañía en la elaboración de los estados financieros fueron las siguientes:

- **Impuestos:**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

#### **NOTA 3- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.**

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

NOTA 3- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.  
(Continuación)

a. Preparación de los estados financieros

Los registros contables de la compañía de los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares estadounidenses.

La Compañía prepara sus estados financieros y llevan sus registros de contabilidad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el marco conceptual de las NIIF.

b. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

La política es considerar el efectivo y equivalente del efectivo los saldos en caja, en bancos, los depósitos a plazos en entidades financieras y otras inversiones de corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos.

c. Cuentas por cobrar Comerciales

La política contable de la Compañía es reconocer las cuentas por cobrar comerciales a su valor justo y posteriormente medirlas a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

d. Inventarios (Construcciones y Terrenos)

Corresponden los terrenos que fueron aportados por parte de los accionistas de la compañía durante la constitución, con el objetivo específico de lotizar el terreno ubicado en el Sector de Challuabamba del Cantón Cuenca, bajo la figura del Condominio.

e. Pasivos financieros

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente al valor justo de los recursos obtenidos, menos los costos incurridos directamente atribuibles a la transacción. Tras su reconocimiento inicial, se valorizan a su "costo amortizado". La diferencia entre el valor neto recibido y el valor a pagar es reconocida durante el periodo de duración del préstamo usando el método del "tipo de interés efectivo".

f. Nuevos pronunciamientos contables recientemente emitidos

**Nuevas modificaciones que han sido adoptadas en estos estados financieros:**

**NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.**  
(Continuación)

<b>Enmiendas a NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las NIIF "Significado de NIIF Vigentes"	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de julio del 2014.
NIIF 3. Combinación de negocios -- Excepciones al alcance para negocios conjuntos	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de julio del 2014.
NIIF 13 Medición del Valor Razonable -- Alcance del párrafo 42 (excepción de cartera)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de julio del 2014.
NIC 40 "Propiedades de inversión" -- Aclaración de la interrelación entre la NIIF 3 y la NIC 40 al clasificar una propiedad como propiedad de inversión o propiedad ocupada por el propietario	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de julio del 2014.

La Administración de la compañía estima que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas no han tenido un impacto significativo en los estados financieros de INMOBILIARIA EQUILIBRIO S.A.

**NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2014 y 2013, comprenden:

	<u>2014</u> <u>US\$</u>	<u>2013</u> <u>US\$</u>
Caja	30	138
Bancos	429.446	12.989
	<u>429.476</u>	<u>13.127</u>

**NOTA 5 - ANTICIPOS PROVEEDORES**

Los saldos de anticipos proveedores al 31 de diciembre del 2014 y 2013:

	<u>2014</u> <u>US\$</u>	<u>2013</u> <u>US\$</u>
Ejeproy Cia. Ltda.	139.946	73.061
Feproy Cia. Ltda.	18.720	
Sr. Manuel Morocho	9.269	15.692
Ing. Juan Córdova	21.516	-
Ing. Latina Pedrosa	26.555	-
Ing. Sebastián Torres	15.116	-
Otros	1.000	1.250
	<u>232.122</u>	<u>90.003</u>

**NOTA 6 - INVENTARIOS (CONSTRUCCIONES Y TERRENOS)**

A continuación se presenta el movimiento de los inventarios durante los años 2013 y 2014:

**NOTA 6 - INVENTARIOS (CONSTRUCCIONES Y TERRENOS)**  
(Continuación)

	<u>Saldo al 1 de</u> <u>Enero del</u> <u>2013</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al 31 de</u> <u>Diciembre del</u> <u>2013</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al 31 de</u> <u>Diciembre del</u> <u>2014</u>
Terrenos (1)	7.442.861	-	7.442.861	-	7.442.861
	<u>7.442.861</u>	<u>-</u>	<u>7.442.861</u>	<u>-</u>	<u>7.442.861</u>
Construcciones en curso	511.297	943.699	1.454.996	961.233	2.416.229
	<u>7.954.158</u>	<u>943.699</u>	<u>8.897.857</u>	<u>961.233</u>	<u>9.859.090</u>

- (1) Corresponden los terrenos que fueron aportados por parte de los accionistas de la compañía durante la constitución, con el objetivo específico de lotizar el terreno ubicado en el Sector de Chaluahamba del Cantón Cuenca, bajo la figura del Condominio. Dichos terrenos ya lotizados serán entregados a los accionistas en prorrata al capital aportado más los respectivos pasivos, efectuando una compensación de cuentas, liquidando para el efecto pasivos y patrimonio con los activos, cuando se perfeccione la disolución voluntaria y anticipada de la sociedad. (Véase nota 9).

**NOTA 7 - ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Los saldos de activos y pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre, comprenden:

	<u>2014</u> <u>US\$</u>	<u>2013</u> <u>US\$</u>
<u>ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</u>		
Retenciones en Fuente del Impuesto a la renta	154	153
<u>PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</u>		
Retenciones en fuente	2.536	2.499
Retenciones de IVA	6.559	456
Impuesto a la renta	-	-
	<u>9.095</u>	<u>2.955</u>

**NOTA 8 - CAPITAL SUSCRITO**

El capital suscrito de la compañía al 31 de diciembre del 2014, está representado por 10.000 acciones ordinarias normativas de valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

El resultado integral neto por acción es calculado dividiendo el resultado integral del ejercicio de la compañía sobre el número de acciones ordinarias.

#### NOTA 9 - RESERVA ESPECIAL FUTURA CAPITALIZACIÓN

La Junta General de Accionistas celebrada el 8 de noviembre del 2014, resolvió aprobar la realización de aportes por un valor de US\$ 10.513.867, valor que se encuentra conformado por las acreencias a los accionistas (US\$ 7.915.891 correspondientes al año 2013) y US\$ 2.597.276 de préstamos realizados por los accionistas durante el año 2014; para conformar una reserva especial para futura capitalización, valor que será devuelto a los accionistas en prorrata a su capital aportado, efectuando una compensación de cuentas y liquidando para el efecto pasivos y patrimonio con los activos, cuando se perfeccione la disolución y liquidación anticipada. (Véase nota 1 y 6).

#### NOTA 10 - EVENTOS SUBSIGUIENTES

Hasta la fecha de emisión de este Informe, la compañía se encuentra a la espera de la resolución aprobatoria por parte de la Superintendencia de Compañías del proceso de disolución voluntaria y anticipada que fue aprobado mediante la Junta General de Accionistas celebrada el 8 de noviembre del 2014.

Adicionalmente hasta la fecha de emisión de este informe no se han presentado eventos que se conozca, puedan afectar la marcha de la compañía, ni la información presentada en sus estados financieros.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 05 del 2015 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.