GARISA S. A.
GRUPO CORPORATIVO
DE ASESORES Y AUDITORES

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A.

ESTADOS FINANCIEROS E INFORME
DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
POR EL AÑO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DEL 2014

Calle Oe 3c N63-253 y Nazacota Puento ● Sector El Rosario
Telf.: (593-2) 2591 705 ● 2591 706 ● 2535 942 ● Casilla 1704-10533
e-mail: garisa@grupogarisa.com ● Quito - Ecuador

GARISA S. A.
GRUPO CORPORATIVO
DE ASESORES Y AUDITORES

OPINIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Directores
de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. que comprenden, el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados de, resultado integral, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La Gerencia de la compañía es la responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos que son relevantes, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de forma que estos no contengan errores importantes, debido a fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoria. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

4. Una auditoria comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoria también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría con salvedades.

Calle Oe 3c N63-253 y Nazacota Puento ● Sector El Rosario
Telf.: (593-2) 2591 705 ● 2591 706 ● 2535 942 ● Casilla 1704-10533
e-mail: garisa@grupogarisa.com ● Quito - Ecuador

Bases para nuestra opinión con salvedades

6. Al 31 de diciembre del 2014 los estados financieros de la compañía presentan en la cuenta de inventarios un saldo de US$. 932.300, el mismo que incluye Proyectos Inmobiliarios por un monto de US$. 866.338. Respecto de este valor existe una duda importante relacionada con la liquidación de dichos Proyectos, en vista que el Proyecto Inmobiliario Ninallacta se encuentra en demanda judicial, (ver Nota 23) y el Proyecto El Porto de Casa Grande se encuentra suspendido hasta que la Administración de la compañía concluya con la recisión de contratos y acuerdos anteriormente celebrados con el propietario del inmueble en el cual desarrolló dicho Proyecto, (ver Nota 2).

7. Al 31 de diciembre del año 2014 los estados financieros de la compañía presentan en el rubro de cuentas por pagar a proveedores un saldo de US$. 178.327. Como procedimiento de auditoría preparamos y enviamos confirmaciones de saldo por un valor de US$. 136.302, el mismo que representa el 76 % del total del saldo de proveedores. Hasta la fecha de emisión del presente informe no hemos recibido respuesta a las confirmaciones enviadas, por lo tanto, no nos ha sido posible establecer la razonabilidad de dichos saldos.

8. Los estados financieros de la compañía cortados al 31 de diciembre del 2014 registran en el rubro de cuentas por cobrar comerciales un valor de US$. 110.745, cuya recuperación en el primer trimestre del año 2015 ha sido deficiente. Respecto de este asunto existe una duda importante acerca de su recuperabilidad puesto que valores significativos registrados en esta cuenta se encuentran en demanda judicial, su valor asciende a US$. 81.054, el mismo que representa el 73 % del total del saldo de cartera. Adicionalmente, la empresa no ha efectuado provisión suficiente para cuentas incobrables, la cual consideramos necesaria en las actuales circunstancias.

Opinión calificada

9. En nuestra opinión, excepto por los efectos de los posibles ajustes que hubiéremos podido determinar si no hubieren existido las limitaciones descritas en los párrafos 6 y 7 y sujeto a lo mencionado en el párrafo 8, los referidos estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. al 31 de diciembre del 2014, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Párrafos de énfasis

10. Sin afectar a nuestra opinión, tal como se menciona con más detalle en la Nota 2 de los estados financieros adjuntos, la compañía ha registrado pérdidas durante los últimos tres años las mismas que ascienden a US$. 767.190. Adicionalmente, hemos podido identificar problemas significativos de liquidez, originado principalmente por una contracción importante de sus operaciones y por la deficiente recuperación de las cuentas por cobrar comerciales, situación que ha dificultado a la compañía a cumplir con sus obligaciones operativas. Estas situaciones, junto con otros asuntos mencionados con más detalle en la Nota 2 de los estados financieros adjuntos, indican la existencia de una incertidumbre importante, que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como una empresa en marcha.

RNAE - 232
Junio 17, 2015
Quito - Ecuador

Víctor Hugo Samaniego Robayo
Licencia No. 26577

Calle Oe 3c N63-253 y Nazacota Puento ● Sector El Rosario
Telf.: (593-2) 2591 705 ● 2591 706 ● 2535 942 ● Casilla 1704-10533
e-mail: garisa@grupogarisa.com ● Quito - Ecuador

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en U. S. Dólares)

ACTIVOS	Notas	2014	2013
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo en caja y bancos		715	700
Cuentas por cobrar comerciales	4	98,940	134,956
Inventarios	5 , 23	932,300	957,801
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	6	227,849	186,232
Total activos corrientes		1,259,804	1,279,689
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad, planta y equipos, neto	7	348,255	389,347
Propiedad de inversión	8	1,088,141	1,088,141
Inversiones en acciones	9	19,797	19,797
Activo intangible	10		2,446,836
Activo por impuestos diferidos	11	30,158	70,082
Total activos no corrientes		1,486,351	4,014,203
TOTAL		2,746,155	5,293,892

Hugo Alejandro Jarrin Sánchez
Gerente General

Mayra Elizabeth Villacres Ramos
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en U. S. Dólares)

	Notas	2014	2013
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos y sobregiros bancarios	12	7,273	22,558
Cuentas por pagar	13	411,916	333,341
Prestamos de personas naturales	14 , 22	77,057	126,712
Gastos acumulados	15	4,041	5,305
Total pasivos corrientes		500,287	487,916
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos a largo plazo	16 , 22	904,179	857,779
Obligaciones con partes relacionadas	16 , 22	1,821,858	1,702,563
Obligaciones por beneficios definidos	17	113,677	121,188
Total pasivos no corrientes		2,839,714	2,681,530
TOTAL PASIVOS		3,340,001	3,169,446
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	19		
Capital social		73,700	73,700
Aportes futura capitalización			30,000
Reserva legal		5,332	5,332
Reserva facultativa		19,830	19,830
Reserva de capital		39,613	39,613
Superávit por revaluación		597,315	3,044,151
Resultados acumulados por adopción de las Niif		(85,703)	(85,703)
Resultados acumulados		(1,243,933)	(1,002,477)
Patrimonio de los accionistas		(593,846)	2,124,446
TOTAL		2,746,155	5,293,892

Hugo Alejandro Jarrin Sánchez
Gerente General

Mayra Elizabeth Villacres Ramos
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en U. S. Dólares)

	Notas	2014	2013
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	20	321,653	885,862
COSTO DE VENTAS		195,729	651,977
MARGEN BRUTO		125,924	233,885
Gastos de personal y administrativos	21	284,924	345,847
Gastos financieros		1,361	5,042
Otros (ingresos) gastos, neto		55,645	(11,032)
Total		341,930	339,857
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(216,006)	(105,972)
Menos:			
Impuesto a la renta:	18		
Impuesto a la renta corriente		30,415	31,622
Impuesto a la renta diferido		1,137	3,689
Total		31,552	35,311
PÉRDIDA NETA DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL NETO DEL AÑO		(247,558)	(141,283)

Hugo Alejandro Jarrin Sánchez
Gerente General

Mayra Elizabeth Villacres Ramos
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en U. S. Dólares)

	Capital social	Aportes futura capitalización	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Superávit por revaluación	Resultados por adopción de las Niif	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2012	73,700	207,644	5,332	19,830	39,613	3,044,151	(85,703)	(2,355,410)	949,157
Pérdida neta								(141,283)	(141,283)
Regulación saldos préstamos a largo plazo								1,494,216	1,494,216
Liquidación de aportes	-	(177,644)	-	-	-	-	-	-	(177,644)
Saldos al 31 de diciembre del 2013	73,700	30,000	5,332	19.830	39,613	3,044,151	(85,703)	(1,002,477)	2,124,446
Pérdida neta								(247,558)	(247,558)
Reversión activo intangible						(2,446,836)			(2,446,836)
Reversión ajuste inventarios (Niif)								6,102	6,102
Devolución aportes de accionistas	-	(30,000)	-	-	-	-	-	-	(30,000)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	73,700	-	5,332	19.830	39,613	597,315	(85,703)	(1,243,933)	(593,846)

Hugo Alejandro Jarrin Sánchez
Gerente General

Mayra Elizabeth Villacres Ramos
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en U. S. Dólares)

	2014	2013
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes y otros	356,779	909,978
Efectivo pagado a proveedores y a empleados	(501,640)	(1,265,097)
Intereses pagados	(436)	(4,049)
Otros, neto	(18,112)	17,875
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación	(163,409)	(341,293)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedad, planta y equipos		(5,603)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión		(5,603)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos recibidos	165,695	376,560
Préstamos y sobregiros bancarios pagados	(2,271)	(30,164)
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	163,424	346,396
EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS:		
Aumento (disminución) neta del año	15	(500)
Saldo al comienzo del año	700	1,200
Saldo al final del año	715	700

Hugo Alejandro Jarrin Sánchez
Gerente General

Mayra Elizabeth Villacres Ramos
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en U. S. Dólares)

	2014	2013
Conciliación entre la (pérdida) neta, con el efectivo neto (utilizado en) actividades de operación		
Pérdida neta	(247,558)	(141,283)
Ajustes para conciliar la (pérdida) neta con el efectivo neto (utilizado en) actividades de operación:		
(Recuperación) deterioro de cuentas por cobrar		(3,264)
(Recuperación) deterioro de inventarios		(111)
Depreciación de propiedad, planta y equipos	41,092	42,245
Provisión (reversión) jubilación patronal	(7,289)	1,184
Provisión para bonificación por desahucio	251	1,593
Provisión de impuesto a la renta	30,415	31,622
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos	(1,137)	3,689
Baja de retenciones años anteriores	38,787	
Otros	(3,253)	(1,423)
Total	98,866	75,535
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumentos), disminuciones:		
Cuentas por cobrar comerciales	35,126	24,117
Inventarios	27,293	22,494
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	(30,889)	47,521
Cuentas por pagar	(44,817)	(368,953)
Gastos acumulados	(1,430)	(724)
Total	(14,717)	(275,545)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación	(163,409)	(341,293)

Hugo Alejandro Jarrin Sánchez
Gerente General

Mayra Elizabeth Villacres Ramos
Contadora General

Ver notas a los estados financieros