

**INMOAVANZA CÍA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS;  
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES; E INFORME  
SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES  
REQUERIDAS POR LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO  
DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS  
DELITOS.**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

**INMOAVANZA CÍA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

**ÍNDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultado integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

US\$.	Dólares estadounidenses.
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera



**Paredes Santos**

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of



**EuraAuditInternational**

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 14 de marzo del 2016

A los señores Socios de:

**INMOAVANZA CÍA. LTDA.**

### *Informe sobre los estados financieros*

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de INMOAVANZA Cía. Ltda., que comprenden al estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

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

2. La Administración de INMOAVANZA Cía. Ltda., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) y del control interno necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

### *Responsabilidad del auditor*

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de 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 expresar nuestra opinión de auditoría.



**Paredes Santos**

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of 

**EuraAuditInternational**

Quito, 14 de marzo del 2016

A los señores Socios de:

**INMOAVANZA CÍA. LTDA.**

*Opinión*

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOAVANZA Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2015, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes).

*Otro asunto*

5. Sin calificar nuestra opinión informamos que la Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014 se encontró en proceso de construcción de un proyecto inmobiliario y durante este tiempo ha incurrido en costos y gastos de construcción que son presentados como parte de los inventarios. Además para el financiamiento del proyecto inmobiliario la Compañía ha recibido anticipos de clientes, ha recibido préstamos de terceros y accionistas. Finalmente, al cierre de los estados financieros la Compañía no presenta estado de resultados integrales, debido a que en esas fechas no se reconocieron ingresos y costos por la transferencia de bienes inmuebles que conforman el proyecto inmobiliario en ejecución. Por su parte la Administración de la Compañía estima que una vez culminado el proceso de construcción y se proceda a la venta de las unidades inmobiliarias, todos los costos serán absorbidos y se presentara utilidades en el estado de resultados integrales.
6. Los estados financieros de INMOAVANZA Cía. Ltda., por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, no fueron sujeto de auditoria externa. Las cifras por el año terminado en esa fecha, se incluye únicamente para propósitos comparativos.

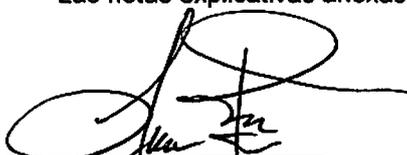
Paredes Santos & Asociados Cía. Ltda.  
No. De registro en la  
Superintendencia de  
Compañías: 327

Dr. Luis Paredes  
Socio  
No. de Registro Nacional  
De Contadores: 8376

**INMOAVANZA CÍA. LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	2.704	8.047
Cuentas y documentos por cobrar			
Otras cuentas por cobrar		-	36.117
Activo por impuestos corrientes		5.960	3.074
Inventarios	6	2.166.747	1.443.659
Total del activo corriente		<u>2.175.411</u>	<u>1.490.897</u>
Total del activo		<u>2.175.411</u>	<u>1.490.897</u>
 <b><u>Pasivo y patrimonio</u></b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas y documentos por pagar			
Proveedores		261.569	246.935
Relacionadas	7	982.045	523.992
Anticipo de clientes	8	94.700	40.000
Otras cuentas por pagar	9	30.654	18.977
Préstamos	10	798.873	653.253
Pasivo por impuestos corrientes	11	2.652	2.822
Provisiones y acumulaciones		540	540
Total del pasivo corriente		<u>2.171.033</u>	<u>1.486.519</u>
Total del pasivo		<u>2.171.033</u>	<u>1.486.519</u>
PATRIMONIO (según estado adjunto)		<u>4.378</u>	<u>4.378</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u>2.175.411</u>	<u>1.490.897</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros.

  
 Arq. Edgar Barrionuevo  
 Gerente General

  
 CPA. Guido Tana  
 Contador General

**INMOAVANZA CÍA. LTDA.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero del 2014	2.000	275	2.103	4.378
Saldo al 31 de diciembre del 2014	<u>2.000</u>	<u>275</u>	<u>2.103</u>	<u>4.378</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u><u>2.000</u></u>	<u><u>275</u></u>	<u><u>2.103</u></u>	<u><u>4.378</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros.

  
 Arq. Edgar Barrionuevo  
 Gerente General

  
 CPA. Guido Tana  
 Contador General

**INMOAVANZA CÍA. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Flujos de efectivo generados por actividades de operación:		
Efectivo pagado a proveedores	(150.963)	(215.166)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(150.963)</u>	<u>(215.166)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:		
Incremento de préstamos	145.620	205.282
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>145.620</u>	<u>205.282</u>
Disminución neta de efectivo y sus equivalentes	(5.343)	(9.884)
Efectivo y sus equivalentes al principio de año	8.047	17.931
	<hr/>	<hr/>
Efectivo y sus equivalentes al fin del año	<u><u>2.704</u></u>	<u><u>8.047</u></u>

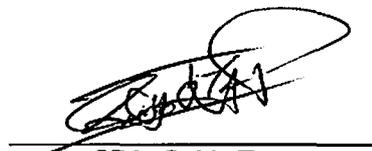
Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros.

**INMOAVANZA CÍA. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**  
**(Continuación)**

Conciliación del resultado neto del período con el flujo de efectivo utilizado en actividades de operación	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Cambios en activos y pasivos corrientes</b>		
Anticipos de clientes	54.700	-
Impuestos anticipados	(2.886)	(2.848)
Inventarios	(723.088)	(715.921)
Otras cuentas por cobrar	36.117	6.338
Cuentas y documentos por pagar	484.364	498.481
Otras cuentas por pagar	(170)	(603)
Beneficios a empleados	-	(613)
	<hr/>	<hr/>
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<b><u>(150.963)</u></b>	<b><u>(215.166)</u></b>

Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros.

  
 Arq. Edgar Barrionuevo  
 Gerente General

  
 CPA. Guido Tana  
 Contador General

**INMOAVANZA CÍA. LTDA.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2015**

**NOTA 1 – ANTECEDENTES**

INMOAVANZA CÍA. LTDA., fue constituida según escritura pública del 21 de junio del 2012. El objeto social consiste en el desarrollo de la actividad inmobiliaria, a través de la planificación, diseño, promoción, construcción y ejecución de proyectos inmobiliarios, urbanísticos y de vivienda.

**NOTA 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

**a) Bases de preparación de los estados financieros**

Los estados financieros de INMOAVANZA Cía. Ltda., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para Pymes requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

**b) Traducciones en moneda extranjera**

**Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

**Transacciones y saldos**

Las transacciones en moneda extranjera, cuando ocurren, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que puedan resultar del cobro o pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados integrales.

**c) Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye a fondos fijos y depósitos a la vista en instituciones bancarias e inversiones financieras liquidas, que se pueden convertir rápidamente en efectivo en un pazo inferior a 90 días.

#### **d) Inventarios de materiales y proyectos en proceso**

Los inventarios de materiales de construcción son presentados al menor entre el costo y el valor neto de realización y son valuados con el método del costo promedio ponderado.

Los inventarios en proceso de construcción, corresponden a la acumulación de costos directos e indirectos de compra o construcción requeridos hasta que el inventario esté listo para la venta. Los inventarios son analizados al cierre de cada ejercicio que se presenta con el fin de determinar si se requiere una provisión para reconocer posibles pérdidas por deterioro, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de venta. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en curso normal del negocio menos el costo acumulado de construcción y de terminación de la venta.

#### **e) Activos y pasivos financieros**

Clasificación.-

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento", "préstamos y cuentas por cobrar" y "activos financieros disponibles para la venta". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de "préstamos y otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

**Préstamos y cuentas por cobrar:** Representados en el estado de situación financiera principalmente por cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

**Préstamos y otros pasivos financieros:** Representados en el estado de situación financiera por préstamos, cuentas por pagar a proveedores, cuentas por pagar a relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de resultados. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describen a continuación:

Medición posterior -

**Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier

descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva.

Préstamos y otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva.

**f) Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han eliminado.

**g) Compensación de instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidarlos por el importe neto o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

**h) Deterioro de activos financieros**

Al cierre de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros y ese impacto puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital e intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

**i) Impuesto a la renta corriente**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente. El impuesto se reconoce en el estado de resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

**Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010, entró en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 la Compañía no ha generado operaciones de venta de bienes inmuebles que se encuentran en proceso de construcción. Razón por la cual no se presenta resultados de la operación y consecuentemente utilidades o pérdidas que estén sujetas de pago de impuesto a la renta.

#### **j) Provisiones y pasivos contingentes**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de un evento pasado, y es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto se ha estimado confiablemente. No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salida de recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. Se reconoce una provisión aun cuando la probabilidad de salida de recursos respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea menor.

Las provisiones se miden al valor presente de los desembolsos que se espera se requerirán para cancelar la obligación utilizando una tasa de interés antes de impuestos que refleje las actuales condiciones de mercado sobre el valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

#### **k) Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genera el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 la Compañía no ha generado ingresos ordinarios debido a la venta de bienes inmuebles. Debido a que a esa fecha se encuentra en proceso de construcción.

#### **l) Reconocimiento de costos y gastos**

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

Al cierre de los años 2015 y 2014 y los costos y gastos de construcción se encuentran registrados como parte de los inventarios.

### **NOTA 3 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración. Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Impuesto a la renta corriente:** La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requieren de ciertas interpretaciones a la legislación tributaria vigente. La Administración considera que sus estimaciones son apropiadas de acuerdo a las circunstancias y que no deben surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.
- **Provisiones:** Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas. La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

#### **NOTA 4 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

##### **Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Administración tiene a su cargo la administración de riesgos. La Administración identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con las unidades operativas.

##### **Riesgo en las tasas de interés**

Los ingresos y flujos de caja operativos de la Compañía son relativamente independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado nacional. La Compañía no tiene activos significativos que devenguen intereses a tasas de interés variables y las tasas que mantiene en los pasivos por los cuales se reconocen intereses son fijas.

##### **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte a un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que presente como resultado una pérdida financiera para esta. La Compañía no tiene un riesgo material por este concepto, debido a que las cuentas por cobrar se generan principalmente en transacciones operativas con sus partes relacionadas.

##### **Riesgo de mercado**

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, entre otras, produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos, debido a la nominación de estos a dichas variables.

##### **Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financieros, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desfavorable para la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo fondos disponibles, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectos y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

## NOTA 5 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fondos fijos		
Caja chica	195	300
Cuentas Corrientes		
Banco General Rumíñahui S.A.	2.509	7.747
Saldo al 31 de diciembre del 2015 y 2014	<u>2.704</u>	<u>8.047</u>

## NOTA 6 – INVENTARIOS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Materiales en bodega	-	14.990
Construcciones en curso	1.767.897	1.278.878
Costos indirectos	352.532	138.576
Costos administrativos	46.318	11.215
Saldo al 31 de diciembre del 2015 y 2014	<u>2.166.747</u>	<u>1.443.659</u>

## NOTA 7 – SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>PASIVO</b>		
Cuentas y documentos por pagar		
Ecuapetquímica S.A.	447.000	447.000
Inmobarcal	508.167	76.535
Ambar	457	457
Inmourbicasa	25.121	-
Barcev	1.300	-
Saldo al 31 de diciembre del 2015 y 2014	<u>982.045</u>	<u>523.992</u>

Los saldos por pagar a partes relacionadas no devengan intereses y la Administración estima que se liquidan en el corto plazo.

## NOTA 8 – ANTICIPO DE CLIENTES

(Ver página siguiente)

**NOTA 8 – ANTICIPO DE CLIENTES**  
**(Continuación)**

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anticipos recibidos por la Compañía	94.700	40.000
Saldo al 31 de diciembre del 2015 y 2014	<u>94.700</u>	<u>40.000</u>

**NOTA 9 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Garantías por pagar contratistas	29.804	18.458
Otras cuentas por pagar	850	519
Saldo al 31 de diciembre del 2015 y 2014	<u>30.654</u>	<u>18.977</u>

**NOTA 10 – PRÉSTAMOS**

Al 31 de diciembre comprende:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Préstamos Accionista			
Arq. Edgar Barrionuevo	(1)	285.514	285.562
Sr. Antonio Caviedes	(1)	194.691	187.691
Préstamos de terceros			
Sr. Hernán Armas	(2)	80.000	80.000
Sra. Mónica Espinosa	(2)	35.000	30.000
Sr. Efraín Vicuña	(2)	70.000	70.000
Sra. Luisa Lamiño	(2)	70.000	-
Sra. Mery Quishpe	(2)	35.000	-
Sra. Patricia Villavicencio	(2)	13.000	-
Sra. Camen Jara	(2)	15.000	-
Intereses por pagar	(2)	668	-
Saldo al 31 de diciembre del 2015 y 2014		<u>798.873</u>	<u>653.253</u>

(1) Corresponden a varios préstamos entregados por los Socios, para la construcción del proyecto inmobiliario. Dichas obligaciones no devengan intereses y no tienen una fecha específica de pago.

(2) Corresponden a créditos de terceros los cuales devengan intereses.

#### **NOTA 11 – PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Retenciones de impuestos por pagar	2.652	2.822
Saldo al 31 de diciembre del 2015 y 2014	<u>2.652</u>	<u>2.822</u>

#### **NOTA 12 – CAPITAL SOCIAL**

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es de US\$. 2.000 dividido en 2.000 participaciones ordinarias de valor nominal de US\$. 1 dólar estadounidense por cada acción.

#### **NOTA 13 – RESERVA LEGAL**

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. La Compañía al cierre de los años 2015 y 2014, no apropia dicha reserva, debido a que no presenta resultados de cada ejercicio.

#### **NOTA 14 – EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros (14 de marzo del 2016) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

#### **NOTA 15 – APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 han sido emitidos con autorización de fecha 14 de marzo del 2016 del Representante legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

---



**Paredes Santos**

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of



**EuraAuditInternational**

**INFORME SOBRE PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE CONVENIDOS PARA LA VERIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS.**

Quito, 14 de marzo del 2016

A los Señores Socios de:

**INMOAVANZA CÍA LTDA.**

Hemos aplicado los procedimientos previamente convenidos con ustedes y descritos a continuación, con el propósito de verificar el cumplimiento de las disposiciones requeridas por las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, según Resolución No. SCV.DSC.14.009, publicada en Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014. Nuestro trabajo se llevó a cabo de acuerdo con la Norma Internacional para Servicios Afines (ISRS 4400) aplicable a encargos para realizar procedimientos previamente convenidos. Los procedimientos fueron realizados únicamente para cumplir con el requisito contemplado en el artículo 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, expedidas mediante Resolución No. SCV.DSC.14.009, así como, con la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008, con el objetivo de verificación y cumplimiento establecido en dichas normas. Por lo tanto, no efectuamos ninguna declaración respecto a la suficiencia de los procedimientos descritos a continuación, ya sea para el propósito para el cual se solicitó este informe, ni para ningún otro propósito.

Los procedimientos previamente convenidos aplicados fueron los siguientes:

1. Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.
2. Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.
3. Verificar que el Manual de Prevención abarque a las empresas que conforman el grupo empresarial.
4. Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios.
5. Seleccionar aleatoriamente seis meses del año para realizar lo siguiente:
  - a. Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$. 10.000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la Compañía.
  - b. Solicitar el reporte mensual (RESU), enviado por la Compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.
  - c. Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAF en el mes correspondiente.
  - d. Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.



6. Determinar si el proceso utilizado por la Compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de información física y digital.
7. Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

A continuación, informamos sobre nuestros resultados:

- a. Respecto del procedimiento No. 1.- Mediante Junta General Extraordinaria Universal de Socios de fecha 02 de julio del 2015, se designó al Ab. Moya Silva Oscar Alberto, para que desempeñar el cargo de Oficial de Cumplimiento. Adicionalmente y según correo electrónico de la analista de prevención de la Unidad de Análisis Financiero (U.A.F), Ing. María Belén Mulki se aceptó el pedido de registró y se asignó un nombre de usuario y código de registro.
- b. Respecto del procedimiento No. 2.- La Compañía mantiene actualmente un Manual de Políticas y Procedimientos de Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, así como un Código de Ética y Matriz de Riesgo. Los cuales fueron conocidos y aprobados por la Junta General Extraordinaria de Socios.

Además, verificamos que las políticas adoptadas por la Compañía consideren: procedimientos para administrar, evaluar y mitigar los riesgos. Los procedimientos de prevención permiten: identificar al cliente, conocer y validar la información con el objeto de establecer un perfil y comunicar a la Unidad de Análisis Financiero (U.A.F.) de operaciones que superen el umbral.

- c. Respecto del procedimiento No. 3.- El grupo empresarial está conformado por: BARCEV Inmobiliaria Cía. Ltda., INMOAVANZA Cía. Ltda., Inmobiliaria Barcal INMOBARCAL Cía. Ltda., INMOURBICASA S.A., y Ámbar Constructores AMBARCONSTRUC S.A., las cuales tienen Manuales de Prevención individuales y comparten el mismo oficial de cumplimiento.
- d. Respecto del procedimiento No. 4.- Verificamos que el oficial de cumplimiento Ab. Oscar Moya, presentó a la Junta de Socios un Informe de Cumplimiento del Plan Anual de Trabajo de Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, por el año 2015.
- e. Respecto del procedimiento No. 5.- La Compañía reportó las operaciones que superaron el umbral de US\$. 10.000 en el mes de: julio del año 2015. Cotejamos que el cliente que supero el umbral fue reportado a la U.A.F. Además, sobre dicho mes seleccionamos al único cliente y revisamos el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requiere el Manual de Políticas y Procedimientos de Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

Las políticas sobre la debida diligencia establecidas en el Manual de Prevención, requieren la preparación de un formulario denominado "conoce a su cliente", el cual incluye información cuantitativa y cualitativa de cada uno de los clientes, sean estos ocasionales y habituales.

Como resultado de nuestra revisión determinamos que la Compañía cumple con las políticas de debida diligencia con el cliente seleccionado de la muestra.

- f. Respecto del procedimiento No. 6.- La Compañía ha designado al departamento legal que administre la preparación, implementación y control de un sistema de prevención de lavado de activos. Así como de la custodia y confidencialidad de la documentación preparada para cumplir con la normativa vigente.



**Paredes Santos**

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of



**EuraAuditInternational**

- g. Respecto del procedimiento No. 7.- La Compañía mantiene una matriz de riesgo, la cual está diseñada para apoyar en la mitigación de posibles riesgos asociados con la prevención del lavado de activos.

Debido a que los procedimientos antes descritos no constituyen ni una auditoría, ni una revisión, realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, no expresamos opinión alguna sobre los reportes preparados y presentados a la U.A.F.

De haber efectuado procedimientos adicionales o de haber efectuado una auditoría o revisión de los reportes con Normas Internacionales de Auditoría, otros asuntos podrían haber surgido a nuestra atención que habrían sido informados a ustedes.

Nuestro informe se emite exclusivamente para cumplir con el propósito establecido en el primer párrafo y para ser presentado a las autoridades de control ecuatorianas y no debe ser utilizado para ningún otro fin ni por ningún otro tercero además de las partes especificadas. Este informe se refiere exclusivamente a los asuntos descritos en el primer párrafo.

Paredes Santos & Asociados Cía. Ltda.  
No. De registro en la  
Superintendencia de  
Compañías: 327

Dr. Luis Paredes  
Socio  
No. de Registro Nacional  
De Contadores: 8376