

INMOVELASCO S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
EN CONJUNTO CON EL INFORME
DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

Los estados financieros adjuntos de resultado y de flujo de efectivo por el año terminado en 2016 se prepararon y están sujetos a auditoría.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La administración de la Compañía es responsable de estos estados financieros adjuntos (Estados Financieros - NIIF) y del control interno del mismo para permitir la preparación de los mismos, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Auditoría.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es la de expresar nuestra opinión en nuestra auditoría. Nuestra auditoría se basa en procedimientos de auditoría. Estos procedimientos requieren trabajo para obtener evidencia suficiente y adecuada para considerar errores materiales.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos de auditoría sobre los saldos y los procedimientos de auditoría seleccionados, dependiente de la evaluación de los riesgos de error material. Al efectuar esta evaluación de los riesgos, internos relevantes para la preparación de los estados financieros de la Compañía, se consideraron las circunstancias, pero no la efectividad del control interno de la Compañía. La evaluación que las políticas contables y contables hechas por la Administración y procedimientos generales de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría es suficiente para proporcionar una base para

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de INMOVELASCO S. A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOVELASCO S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio 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 Administración por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores materiales.
4. Una auditoría 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, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la Administración 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.

INMOVELASCO S.A.
 ESTADO FINANCIERO
 Por el período terminado el 31 de Diciembre de 2016

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
(continuación)

Opinión

6. En nuestra opinión, los referidos estados financieros se presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOVELASCO S. A. al 31 de diciembre de 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Guayaquil, Ecuador
 Marzo, 15 de 2017

Manzan & Asociados S.A. VÁSQUEZASOC
Vásquez & Asociados S.A. VÁSQUEZASOC
 SC RNAE - 545

Carlos Vásquez R
Carlos Vásquez R
 Registro No. 0.33592

INMOVELASCO S. A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
 Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2016
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

ACTIVOS	Notas	2016
Activo Corriente		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo		\$ 842.690
Cuentas por cobrar-neto	3	\$ 1.942.392
Activos por Impuestos Corrientes	4	\$ 33
Inventarios	5	\$ 6.955.389
Total Activo Corriente		\$ 9.740.504
 TOTAL ACTIVO		 <u>\$ 9.740.504</u>
 PASIVOS		
Pasivo Corriente		
Cuentas por pagar	6	\$ 5.216.508
Obligaciones con Instituciones Financieras-corrientes		\$ 355.638
Otras Obligaciones Corrientes	7	\$ 1.812.922
Total Pasivo Corriente		\$ 7.385.068
 Pasivo No Corriente		
Otras cuentas por pagar a Largo Plazo		\$ 1.761.000
Total Pasivo No corriente		\$ 1.761.000
 TOTAL PASIVO		 <u>\$ 9.146.068</u>
 PATRIMONIO NETO		
Capital Social	8	\$ 20.000
Aporte de socios para futuras capitalizaciones		\$ 36.255
Utilidad/Pérdida Ejerc.actual		\$ 538.181
TOTAL PATRIMONIO		<u>\$ 594.436</u>
 TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		 <u>\$ 9.740.504</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOVELASCO S. A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
 Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2016
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2016
INGRESOS		\$ 9.796.737
COSTOS DE VENTA Y PRODUCCIÓN		\$ 9.066.453
GANANCIA BRUTA		\$ 730.284
GASTOS		
Gastos Operacionales		\$ 29.914
TOTAL DE GASTOS		<u>\$ 29.914</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación a trabajadores		\$ 700.370
Impuesto a la renta único	9	\$ 162.189
Utilidad/ (Pérdida) neta del ejercicio		<u>\$ 538.181</u>
Utilidad básica por acción		<u>\$ 26,91</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOVELASCO S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2016
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	2016
FLUJOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)	
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	\$ 287.556
CLASES DE COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ 287.556
FLUJOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)	
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	\$ -
FLUJOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)	
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	\$ 355.638
Préstamos bancarios	\$ 355.638
AUMENTO/DISMINUCIÓN DE FLUJOS DE EFECTIVO	\$ 643.194
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO	\$ 199.496
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	<u>\$ 842.690</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOVELASCO S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2016

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Capital Social	Aportes de Socios	Resultados acumulados	Resultado del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo al 1 de Enero del 2016	\$ 20.000	\$ -	\$ -	(1.532)	\$ 18.468
Otros Cambios	\$ -	\$ 36.255	\$ 1.532	\$ -	\$ 37.787
Utilidad del ejercicio	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 538.181	\$ 538.181
Saldo al 31 de Diciembre del 2016	\$ 20.000	\$ 36.255	\$ -	\$ 538.181	\$ 594.436

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOVELASCO S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2016
(Expresadas en dólares de E. U. A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOVELASCO S. A. es una empresa radicada en Ecuador, ubicada en la Provincia del Guayas, Cantón Guayaquil, fue constituida el 30 de abril de 2013. Su actividad principal es dedicarse a las Actividades de Diseño y Construcción de Bienes Inmuebles, como Edificios, Casas y Conjuntos Habitacionales.

2. BASES DE PRESENTACIÓN Y RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) adoptadas para su utilización en Ecuador.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF, cuya responsabilidad es de los Administradores de la Entidad, requiere efectuar ciertas estimaciones contables y que la administración ejerza su juicio al aplicar las políticas y normas contables de la sociedad.

Los estados financieros se presentan en dólares estadounidenses y se han preparado a partir de los registros contables presentándose de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y mediana entidades a partir del año 2012 mediante las resoluciones N 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre de 2008; SC.DS.G.09.006 del 17 de Diciembre del 2009 y SC.SG.DRS.G.1102 del 18 de Febrero del 2011.

De esta forma, los estados financieros, muestran el patrimonio y la situación financiera al cierre del Ejercicio 2016, así como los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y de los flujos de efectivo que se han producido en la entidad en el ejercicio terminado.

Políticas Contables:

a. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

En el Estado de situación adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

b. Efectivo y equivalentes al efectivo

Incluyen el efectivo en caja, bancos y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios.

c. Inventarios

Los inventarios de materiales e insumos son registrados al costo y valorados mediante el método del costo promedio. Los inventarios son determinados al valor neto de realización a la fecha en que se informa.

Los inventarios no están expuestos al deterioro del bien a la fecha que se informa.

d. Deudores comerciales

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor. Se considerará como cuentas por cobrar corto plazo a aquellas cuentas cuyo importe de cobro es menor a un año y, aquellas cuentas pendientes de cobro mayores a un año serán clasificadas como largo plazo.

e. Provisión para cuentas incobrables

La Compañía establece una provisión para cubrir posible pérdidas en la recuperación de su cartera con los clientes en base a disposiciones legales vigentes.

f. Propiedades, planta y equipo

Los activos son registrados al costo histórico, menos la depreciación y deterioro del activo, la depreciación es calculada en función de la vida útil del bien y se registra mediante el método de línea recta y registrada en los resultados del ejercicio de cada año, los porcentajes de depreciación son los siguientes:

Maquinarias y Equipos	10%
Vehículos	20%
Equipos de Computación y software	33,33%
Muebles y enseres	10%
Edificios	5%

g. Marcas-registro y valuación

La compañía registra sus marcas de los productos que comercializa a valor de los desembolsos realizados

h. Acreedores Comerciales

- **Corto plazo:** Se registran todos los acreedores comerciales pendiente de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales que no tienen intereses.
- **Largo plazo:** Se registran todos los acreedores comerciales pendiente de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito a plazo, que tienen intereses y que se haya firmado un título ejecutivo.

i. Beneficios a los empleados - pagos por indemnizaciones

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el Gobierno para pagos por indemnizaciones mediante el Código de Trabajo. Todos los trabajadores en relación de dependencia, a excepción de los administradores, están cubiertos por la ley.

- **Obligación por beneficios a los empleados - pagos por largos periodos de servicio**
La obligación de la Entidad por beneficios a los empleados por pagos por largos periodos de servicio, de acuerdo con un plan impuesto por el gobierno, se basa en una valoración actuarial integral.
- **Participación a trabajadores**
La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

j. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la entidad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, o bien, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Entidad.

k. Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias y se clasifican como patrimonio neto.

l. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía, es decir, que los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta se reconocen cuando se entregan los bienes.

m. Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

n. Participación a trabajadores e impuesto a la renta

La participación a trabajadores e impuesto a la renta se aplican sobre la utilidad del ejercicio en base a normas legales, por lo tanto, se provisionan estos valores al cierre del ejercicio

o. Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las sociedades anónimas transfieran a reserva legal, por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumento de capital o cubrir pérdidas en las operaciones.

3. Cuentas y Documentos por cobrar

Al 31 de diciembre del 2016, el detalle de las cuentas y los documentos por cobrar es el siguiente:

	2016
Cientes locales	\$ 1.365.019
Otras cuentas por cobrar	\$ 577.373
	<u>\$ 1.942.392</u>

4. Activos por Impuestos Corrientes

Al 31 de diciembre del 2016, el detalle de los activos por impuestos corrientes es el siguiente:

	2016
Crédito Tributario a favor del sujeto pasivo (Renta)	\$ 33
	<u>\$ 33</u>

5. Inventarios

Al 31 de diciembre del 2016, el detalle de los inventarios es el siguiente:

	2016
Inventario de Obras e Inmuebles en Construcción para la Venta	\$ 6.955.389
	<u>\$ 6.955.389</u>

6. Cuentas por pagar-Corriente

Al 31 de diciembre del 2016, el detalle de las cuentas por pagar es el siguiente:

	2016
Proveedores locales relacionados	\$ 3.462.103
Proveedores locales no relacionados	\$ 45.141
Otras cuentas por pagar	\$ 1.709.264
	<u>\$ 5.216.508</u>

7. Otras obligaciones corrientes

Al 31 de diciembre del 2016, el detalle de otras obligaciones corrientes es el siguiente:

	2016
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	\$ 162.189
Anticipo clientes	\$ 1.650.734
	<u>\$ 1.812.922</u>

8. Patrimonio Neto

a. Capital social

El capital social suscrito al 31 de diciembre del 2016, está representado por 20.000 acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de USD\$1 cada una totalmente suscrita y pagada.

b. Reservas

Se clasifican en este rubro patrimonial las Reservas Legales reconocidas por las leyes expedidas por los organismos de control.

c. Utilidades acumuladas

En este rubro se registran en forma separada el ajuste de primera adopción a NIIF, y sus resultados que se vayan realizando.

9. Impuesto a la Renta

De acuerdo a disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 22%, disminuyéndose a un 15% cuando los resultados se capitalizan.

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad tributable de la Compañía, para la determinación del impuesto a la renta en el año 2016 fueron las siguientes:

	2016
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	\$ 700.370
Participación trabajadores	\$ -
Amortización de perdidas años anteriores	\$ (1.532)
Gastos no deducibles	\$ 38.384
Utilidad gravable	<u>\$ 737.222</u>
Impuesto a la renta	<u>\$ 162.189</u>

Al 31 de diciembre de 2016, el movimiento de la provisión es el siguiente:

	2016
Saldos al inicio del año	\$ -
Provisión del año	\$ 162.189
Pagos efectuados	\$ -
Saldo al final del año	<u>\$ 162.189</u>

10. Informe Tributario

La opinión de los Auditores Externos acerca de los impuestos fiscales, está en el informe de cumplimiento tributario que se emite de forma independiente a este informe.

11. Eventos Subsecuentes

A la fecha de emisión de este informe (Marzo, 15 de 2017), de acuerdo a la Administración de la Compañía, no se han presentado situaciones que requieran revelación en los estados financieros adjuntos.