

**INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
RUC	-	Registro Único de Contribuyente
SRI	-	Servicio de Rentas Internas

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 720 y 804

T +593 (2) 2506 866

F +593 (2) 2554 656

Quito - Ecuador EC170517

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,  
Centro Empresarial Las Cámaras, Of. 401 y 502

T +593 (4) 2683 789

F +593 (4) 2683 873

Guayaquil - Ecuador EC00512

[www.moorestephens-ec.com](http://www.moorestephens-ec.com)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de

**Inmobiliaria Inmotornin S.A.**

Guayaquil, 28 de abril del 2017

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Inmotornin S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, y los correspondientes estados de resultados integrales, 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.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Inmotornin S.A. al 31 de diciembre de 2016, y el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **Fundamentos de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes de Inmobiliaria Inmotornin S.A., de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros**

La Administración de Inmobiliaria Inmotornin S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas

A los Accionistas de  
**Inmobiliaria Inmotormin S.A.**  
Guayaquil, 28 de abril del 2017

Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración de Inmobiliaria Inmotormin S.A. es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

#### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error 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. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de 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 eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.

(2)

A los Accionistas de  
**Inmobiliaria Inmotornin S.A.**  
Guayaquil, 28 de abril del 2017

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa 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 una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, 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 su presentación razonable.

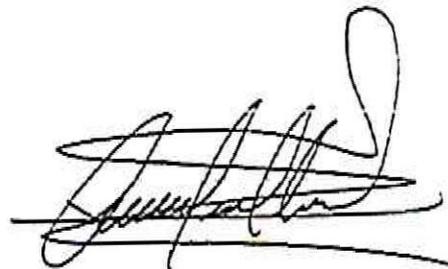
Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2016, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de Inmobiliaria Inmotornin S.A., se emite por separado.

MOORE STEPHENS

Número de Registro en la  
Superintendencia de Compañías,  
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760



Fernando Castellanos R.  
Representante Legal  
No. de Registro: 36169

**INMOBILIARIA INMOTORIN S.A.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

Activo	Referencia a Notas	2016	Reestructurado (Ver Nota 16) 2015	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2016	Reestructurado (Ver Nota 16) 2015
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>							
Bancos	6	13.974	19.860	PASIVO CORRIENTE:	9	900.000	900.000
Documentos y cuentas por cobrar				Obligaciones bancarias			
Compañías relacionadas	10	1.844.391	1.818.301	Documentos y cuentas por pagar		30.648	16.267
Impuestos		1.601	343	Proveedores	10	486.266	118.505
		1.845.992	1.818.644	Otras cuentas por pagar	11	2.898.274	2.397.829
Total del activo corriente		1.859.966	1.838.504	Pasivos acumulados:		3.415.178	2.532.601
				Impuestos por pagar	7	7	281
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				Total del pasivo corriente		4.315.185	3.432.882
Inversión en subsidiaria	7	3.153.615	3.153.615	PASIVO NO CORRIENTE			
Plusvalía financiera	8	5.828.084	5.828.084	Otras cuentas por pagar	11	6.495.000	6.665.000
Total del activo		10.841.665	10.820.203	PATRIMONIO (según estado adjunto)		31.460	492.321
				Total del pasivo y patrimonio		10.841.665	10.820.203

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

Ab. Marcos Parra Ramirez  
Representante Legal

CPA. Juan Nieto  
Contador General

**INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

---

	Referencia a Notas	2016	2015
Gastos operativos		(12.044)	(17.961)
Gastos financieros	15	(448.797)	(491.718)
Pérdida neta del año		<u>(460.841)</u>	<u>(509.679)</u>

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

  
\_\_\_\_\_  
Ab. Marcos Parra Ramírez  
Representante Legal

  
\_\_\_\_\_  
CPA. Juan Nieto  
Contador General

**INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte para futura capitalizaciones</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero del 2015	2.000	-	-	2.000
Aportes efectuados		1.000.000		1.000.000
Resultado Integral del año			(509.679)	(509.679)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>2.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>(509.679)</u>	<u>492.321</u>
Resultado Integral del año			(480.841)	(480.841)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>2.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>(970.520)</u>	<u>31.480</u>

Las notas explicativas/anexas son parte integrante de los estados financieros.

---

Ab. Marcos Parra Ramírez  
Representante Legal

---

CPA. Juan Nieto  
Contador General

**INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2016	2015
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación</b>			
Pagado a proveedores y otros		(136.119)	(777.087)
Pagado de intereses		(448.797)	(102.991)
Pagos efectuados de impuestos		<u>(1.532)</u>	<u>(62)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(586.448)</u>	<u>(880.140)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Pago de obligaciones bancarias, neto		-	900.000
Préstamos de acreedores		212.812	-
Préstamo de relacionadas	10	<u>367.750</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>580.562</u>	<u>900.000</u>
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(5.886)	19.860
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>19.860</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>13.974</u>	<u>19.860</u>

Las notas explicativas, anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ab. Marcos Parra Ramírez  
Representante Legal

  
CPA. Juan Nieto  
Contador General

**INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.**

**CONCILIACION ENTRE LA PERDIDA NETA Y LOS  
FLUJOS PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION  
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

---

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Pérdida neta del año	(460.841)	(509.679)
Cambios en activos y pasivos:		
Documentos y cuentas por cobrar, neto	(27.348)	1.001.657
Documentos y cuentas por pagar	(97.985)	(1.372.399)
Pasivos acumulados	(274)	281
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(586.448)</u>	<u>(880.140)</u>

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



---

Ab. Marcos Parra Ramírez  
Representante Legal



---

CPA. Juan Nieto  
Contador General