Estados Financieros e Informe de Auditor Independiente

INMOBILIARIA CAFRE S.A.

Al 31 de Diciembre de 2017

Dirección: Cuenca 3425 y Alfredo Valenzuela
Mobile: 0997214989/ Telf: 2-367-017
cleon.auditoresexternos@gmail.com
GUAYAQUIL-ECUADOR

INMOBILIARIA CAFRE S.A
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2017

Contenido:

Informe de Auditor Independiente
Estados de Situación Financiera
Estado de Resultados Integral
Estado de Cambio en el Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas usadas:

USD. $

Dirección: Cuenca 3425 y Alfredo Valenzuela
Mobile: 0997214989/ Telf: 2-367-017
cleon.auditoresexternos@gmail.com
GUAYAQUIL-ECUADOR

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas de la Compañía Inmobiliaria Cafre S.A

Informe sobre los Estados Financieros

He auditado los estados financieros adjuntos de la compañía ***INMOBILIARIA CAFRE S.A****, que comprende el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2017, el Estado de Resultados Integral, Estado de Cambio en el Patrimonio y Estado de Flujo de Efectivo, correspondientes al ejercicio contable terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas conforme con las Normas Internacionales de Auditoria. En tal virtud, emito el informe con opinión limpia.*

Responsabilidad de la Administración de la compañía por los estados financieros.

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Contabilidad NIC y Normas Internacionales de Información Financieras NIIF's aceptadas en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, incluso el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no contienen errores importantes causados por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la determinación de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en una auditoria. La auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria. Estas Normas requieren que la auditoria externa cumpla con requerimientos éticos y planifique y realice la auditoria para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoria sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error.

Dirección: Cuenca 3425 y Alfredo Valenzuela
Mobile: 0997214989/ Telf: 2-367-017
cleon.auditoresexternos@gmail.com
GUAYAQUIL-ECUADOR

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 auditoria adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.

Una auditoria también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables efectuadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que la evidencia de auditoria que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable y emitir una opinión de auditoria.

Opinión

Los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía INMOBILIARIA CAFRE S.A. al 31 de diciembre de 2017, y los resultados de sus operaciones, terminados en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Contabilidad NIC, generalmente aceptadas en el Ecuador.

Econ. Carlos León Guerra
Cepeda, León Auditores & Consultores
Asociados Cia Ltda.
REG.N°SCVS-RNAE-1022
Guayaquil, 31 de Agosto del 2019

Dirección: Cuenca 3425 y Alfredo Valenzuela
Mobile: 0997214989/ Telf: 2-367-017
cleon.auditoresexternos@gmail.com
GUAYAQUIL-ECUADOR

INMOBILIARIA CAFRE S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			$ 741.300.38
Efectivo y Equivalente de Efectivo	*3*		0.00
Cuentas y Documentos por Cobrar	*4*		0,00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			**$ 741.300.38**
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS	*5*		$ 786.726.94
Departamento en Salinas		*$ 342.553.50*	
Depreciación Acumulada		***-(18.226.56)***	**-(18.226.56)**
Departamento El Manglero		*$ 489.600.00*	
Depreciación Acumulada		***-(27.200.00)***	**-(27.200.00)**
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			$ 741.300.38
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
Acciones			0.00
TOTAL OTROS ACTIVOS			$ 0.00
TOTAL ACTIVO			$ 741.300.38

Ver Notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA CAFRE S.A,

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas y Documentos Por Pagar Locales	6	$ 0.00
TOTAL PASIVO CORRIENTE		0.00
PATRIMONIO		
Capital Suscrito	7	$ 800.00
Aporte de Socios para Futuras Capitalizaciones		785.926.94
Utilidad No Distribuida Ejercicios Anteriores	8	0.00
Utilidad del Ejercicio Año 2016	9	0.00
Perdida por Depreciación Activo Fijo	10	**-(45.426.56)**
TOTAL PATRIMONIO		$ 741.300.38
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		$ 741.300.38

Ver Notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA CAFRE S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

INGRESOS		
Ventas	*$*	*0.00*
EGRESOS		
GASTOS OPERACIONALES		
Gastos de Administrativos	*$*	*0.00*
Depreciación Acumulada		***(-45.426.56)***
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	***$***	***(-45.426.56)***
Utilidad antes participación a Trabajadores	*$*	*0.00*
15% Participación a trabajadores		*0.00*
22% Impuesto a la Renta		*0.00*
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO		***(-45.426.56)***

Ver Notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA CAFRE S.A.

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	CAPITAL SUSCRITO	RESERVAS LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVAS FUTURAS CAP.	SUPERAVIT	UTILIDADES ANTERIORES	PERDIDAS DEL EJERCICIO	TOTAL
Enero 1º 2017	800,00	0	0	0	0	0	0	800.00
Ajustes	---	---	---	---	---	---	---	---
Otros Ajustes	---	---	---	---	---	---	---	---
Utilidad 2017	---	---	---	---	---	---	---	---
Dic. 31 2017	800,00	---	---	---	---	---	- 45.426.56	44.626.56

Ver Notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA CAFRE S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTE DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	$	*0.00*
CLASES DE COBRO S POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		*0.00*
CLASES DE PAGO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		*0.00*
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADE DE INVERSION		*0.00*
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		*0.00*
INCREMENTO (DISMINUCION) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		*0.00*
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERIODO		*0.00*
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO		*0,00*

Ver Notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA CAFRE S.A
Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017

1. Operaciones y Escenario Económico

El día 12 de septiembre de 1980 se otorgó ante el notario suplente de la notaria décima tercera del Cantón Guayaquil República del Ecuador, Ab, Virgilio Jarrin Acunzo, la escritura pública de constitución de la compañía anónima (Inmobiliaria Cafre S.A) con capital social de un millón de Sucres dividido en doscientas (200) acciones ordinarias y nominativas de Cinco mil Sucres cada una. La compañía se dedicara a la compra y venta, administración uso y goce de bienes inmuebles. La escritura pública de la compañía consta inscrita en el registro mercantil el día diez de diciembre de 1980.

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, Republica del Ecuador, el día 12 de febrero del 2001, ante el Ab. Cesario L. Condo Chiriboga, Notario Quinto del Cantón Guayaquil, se eleva a escritura pública la conversión del capital social a dólares de los Estados Unidos de América. En la cantidad de ochocientos dólares y reforma del estatuto social de la compañía "Inmobiliaria Cafre S.A."

2. Políticas Contables Significativas

Las políticas contables de la compañía son las establecidas por el ente contable. Estas políticas están basadas en Normas Internacionales de Contabilidad NIC y Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la administración tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Bases de presentación. *- Los estados financieros adjuntos fueron preparados en US$, Dólares americanos, las políticas contables de la compañía están basadas en Normas Internacionales de Informaciòn Financiera, según la Resoluciòn Societaria No. 08.G.DSC vigentes autorizadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.*

Ver notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA CAFRE S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Los Edificios, (departamentos), se registra al costo histórico menos las depreciaciones acumuladas calculadas bajo el método de línea recta . Las propiedades, planta y equipos no han sido revalorizados de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad NIC No. 16 Y 36 vigentes, en virtud de que la empresa no contrató al técnico pertinente.

La vida útil calculada para propiedad, planta y equipos se registra en:

PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	***AÑOS***
Edificios (Departamentos)	*20%*

3. EFECTIVO Y EUIVALENTES AL EFECTIVO		
Caja	*$*	*0.00*
4. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES	*$*	*0.00*
5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		
Edificios –Departamentos en Salinas	*$*	*342.553.50*
Departamento El Manglero		*489.600.00*
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	***$***	***832.153.50***
Depreciación Acumulada		***-(45.426.56)***
Otros Activos no Corrientes		*0.00*
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	*$*	*786.726.94*

Las propiedades, Planta y Equipo están contabilizadas al costo de acuerdo a disposiciones legales. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos a incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se registra con cargo a los resultados del año y se calcula en base al método de línea recta, de acuerdo con la vida útil estimada de las Propiedades, Planta y Equipo relacionados.

INMOBILIARIA CAFRE S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017

6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LOCALES *$ 0..00*

7. CAPITAL SUSCRITO *$ 800.00*

Conformado por 800 acciones de $ 1.00 dólar cada una de los Estados Unidos de América al 31 de diciembre del 2017.

8. UTILIDAD NO DISTRIBUIDA EJERCICIOS ANTERIORES *$ 0.,00*

9. UTILIDAD DEL EJERCICIO 2016 *$ 0..00*

10. UTILIDAD/PERDIDA DEL EJERCICIO ***(-45.426.56)***

La Compañía registra utilidad/perdida, producto de la actividad económica desarrollada durante el periodo contable terminado al 31 de diciembre del 2017.

11. *De acuerdo a la Resolución Societaria No. 04.Q.I.I.001, publicada en el Registro Oficial 289 al 10 de marzo del 2004, y conforme a la Escritura Pública de Constitución de la Compañía, el objeto social es dedicarse a la compra y venta, administración de bienes inmuebles por lo tanto sus estados financieros no revelan tener Propiedad Intelectual ni Derecho de Autor.*

12. *Los ejercicios contables terminados al 31 de diciembre de los años 2015-2016 incluso, 2017 y 2018, están abiertos para ser revisados por las Autoridades Tributarias del Servicio de Rentas Internas.*

13. HECHOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y a la fecha de presentación de estos estados financieros (31 de agosto del año 2019), en adición a las notas explicativas no se han registrado evento importantes que en opinión de la Administración de la Compañía hayan tenido efectos relevantes en los estados financieros.