



Cepeda, León

Audidores & Consultores

ASOCIADOS CIA LTDA

*Estados Financieros e Informe de Auditor
Independiente*

INMOBILIARIA CAFRE S.A

Al 31 de Diciembre de 2018

Dirección: Cuenca 3425 y Alfredo Valenzuela

Mobile: 0997214989/ Telf: 2-367-017

cleon.auditoresexternos@gmail.com

GUAYAQUIL-ECUADOR



Cepeda, León

Audidores & Consultores

ASOCIADOS CIA LTDA

INMOBILIARIA CAFRE S.A
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018

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.audidoresexternos@gmail.com
GUAYAQUIL-ECUADOR



Cepeda, León

Auditores & Consultores

ASOCIADOS CIA LTDA

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 2018, 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 Auditoría. 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 auditoría. La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas Normas requieren que la auditoría externa cumpla con requerimientos éticos y planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría 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.



Cepeda, León

Auditores & Consultores

ASOCIADOS CIA LTDA

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 2018, 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 2018

ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE			2017	2018
Efectivo y Equivalente al Efectivo	3	\$	0.00	\$ 0.00
Cuentas y Documentos por Cobrar	4		0.00	\$ 0,00
Total Activo Corriente		\$	0.00	0.00
ACTIVO NO CORRIENTE				
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS				
Construcciones en Curso	5	\$	0.00	\$ 356.748.05
Terrenos			0.00	81.357.03
Edificio (Departamento en Salinas)		\$	324.326.94	203.057.30
(Departamento El Manglero)			462.400.00	560.841.49
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO			786.726.94	1.202.003.87
Depreciación Acumulada			-(45.426.56)	-(54.400.00)
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO		\$	741.300.38	147.603.87
OTROS ACTIVOS				
Acciones El Rosado(25% de 10 mil)	6	\$	0.00	\$ 2.500.00
TOTAL OTROS ACTIVOS		\$	0.00	2.500.00
TOTAL ACTIVO		\$	741.300.38	1.150.103.87

Ver Notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA CAFRE S.A,

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

		2017	2018
Cuentas y Documentos Por Pagar Proveedores	7	\$ 0.00	\$ 0.00
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>\$ 0.00</u>	<u>\$ 0.00</u>

PASIVO NO CORRIENTE

Otras Cuentas y Documentos Por Pagar Locales	8	\$ 0.00	\$ 0.00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		<u>\$ 0.00</u>	<u>\$ 0.00</u>

PATRIMONIO

Capital Suscrito	9	\$ 800.00	\$ 800.00
Aporte de Socios para Futuras Capitalizaciones		785.926.94	1.203.703.87
Utilidad No Distribuida Ejercicio Anterior	10	0.00	0.00
Utilidad del Ejercicio (Año 2016)	11		0.00
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	12	<u>(45.426.56)</u>	<u>(54.400.00)</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>\$ 741.300.38</u>	<u>\$ 1.150.103.87</u>

Ver Notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA CAFRE S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

INGRESOS

Ventas 12%	\$	0.00
Ventas Netas 0%		0.00
Otros Ingresos		<u>0.00</u>
TOTAL INGRESOS	\$	0.00
 (-) Costos de Ventas		<u>(-0.00)</u>
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	\$	<u>0.00</u>

EGRESOS

GASTOS OPERACIONALES		
Gastos Administrativos	\$	0.00
Depreciación		<u>(54.400.00)</u>
Gastos Financieros		0.00
Gastos de Ventas		<u>0.00</u>
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	\$	(54.400.00)
 Utilidad antes participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta	\$	0.00
(-) 15% Participación a trabajadores		0.00
(-) 22% Impuesto a la Renta		0.00
(-) 10% Reserva Legal		<u>0.00</u>
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	\$	<u>(54.400.00)</u>

Ver Notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA CAFRE S.A.

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

	CAPITAL SUSCRITO	RESERVAS LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVAS FUTURAS CAP.	SUPERAVIT	UTILIDADES ANTERIORES	PERDIDAS DEL EJERCICIO	TOTAL
Enero 1º 2018	800,00	0	0	0	0	0	-54.400.00	-53.600.00
Ajustes	---	---	---	---	---	---	---	---
Otros Ajustes	---	---	---	---	---	---	---	---
Utilidad 2018	---	---	---	---	---	---	---	---
Dic. 31 2018	800,00	---	---	---	---	---	- 54.400.00	-53.600.00

Ver Notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA CAFRE S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTE DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	\$ 0.00
CLASES DE COBROS 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
 EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL INICIO DEL PERIODO	 0.00
 EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	 <u>0.00</u>

Ver Notas a los Estados Financiero



Cepeda, León

Auditores & Consultores

ASOCIADOS CIA LTDA

8

INMOBILIARIA CAFRE S.A
Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018

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 Información Financiera, según la Resolución Societaria No. 08.G.DSC vigentes autorizadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Ver notas a los Estados Financieros

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

Al 31 de Diciembre del 2018

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Construcciones, Terrenos y Edificios (departamentos), registra al costo histórico menos las depreciaciones acumuladas calculadas bajo el Método de Línea Recta. Las propiedades, plantas y equipos no han sido revalorizadas de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad NIC No. 16436 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
Terrenos	-----
Edificios (Departamentos)	20%
3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	\$ 0.00

4. CUENTAS y DOCUMENTOS POR COBRAR A CLIENTES RELACIONADOS

	2017	2018	Variación
	<u>\$ 0.00</u>	<u>\$ 0.00</u>	<u>\$ 0.00</u>

5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

	2017	2018	Variación
Construcciones en Curso	0.00	\$ 356.748.05	\$ 356.748.05
Terrenos	0.00	81.357.03	81.357.03
Edificios (Departamentos en Salinas)	\$ 324.326.94	\$ 203.057.30	121.269.64
Departamento El Manglero	<u>462.400.00</u>	<u>560.841.49</u>	<u>(98.441.49)</u>
Depreciación Acumulada	\$ 786.726.94	\$ 1.202.003.87	\$ 460.933.23
Otros Activos	-(45.426.56)	54.400.00	-(8.973.44)
Acciones El Rosado (25% de 10 mil)	<u>0.00</u>	<u>2.500.00</u>	<u>0.00</u>
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	<u>\$ 741.300.38</u>	<u>\$ 1.150.103.87</u>	<u>\$ 456.959.79</u>

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.

Ver Notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA CAFRE S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018

6. OTROS ACTIVOS CORRIENTES \$ 2.500.00

Registra saldo de las Acciones El Rosado por el 25% de 10 mil al 31 de Diciembre de 2018.

7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LOCALES \$ 0.00

8. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LOCALES \$ 0.00

9. 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 2018.

10. UTILIDAD NO DISTRIBUIDA E EJERCICIO ANTERIOR \$ 0.00

11 UTILIDAD DEL EJERCICIO AÑO 2018 \$ 0.00

12. UTILIDAD/PERDIDA DEL EJERCICIO \$ -54.400.00

La Compañía registra Utilidad-Perdida de \$ - 54.400.00 producto de la actividad económica desarrollada al 31 de diciembre del 2018.

13. *De acuerdo a la Resolución Societaria No. 04.Q.I.J.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.*

14. *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.*

15. 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.

Ver Notas a los Estados Financieros

10