INMOBILIARIA EFEPE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS POR EL AÑO TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA EFEPE S.A.

Opinión:

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **INMOBILIARIA EFEPE S.A.,** al 31 de diciembre del 2018, y el correspondiente estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

   En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos sobre los estados financieros del asunto indicados en la sección fundamentos de la opinión con salvedad, los saldos de los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA EFEPE S.A.,** al 31 de diciembre de 2018, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financieras y disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Fundamento de la opinión con salvedad:

2. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no mantiene un estudio de valoración de terreno que permita establecer la razonabilidad del saldo reportado en los estados financieros.

   Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoria – NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección Responsabilidad del auditor en relación con la auditoria de estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en ingles) y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoria de los estados financieros en Ecuador. Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Asuntos de énfasis:

3. Los estados financieros de **INMOBILIARIA EFEPE S.A.** están preparados bajo las bases de negocio en marcha, las cuales prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Las pérdidas recurrentes sufridas por la Compañía, ocasionadas por la no obtención de ingresos produce que se encuentre incursa en la causal de disolución establecida en el artículo 361 numeral 6 de la Ley de Compañías. Esta situación hace presumir que la Compañía podría presentar dificultades

Dirección: Guayacanes Mz. 187 No. 2 – Guayaquil
Teléfonos: 0426006181 - 0982387714 Casilla: 090116512
Email: hellendominguezl@hotmail.com

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA EFEPE S.A.
(Continuación)

para continuar siendo considerado como un negocio en marcha; para lograr su continuidad, la Compañía requiere conseguir operaciones rentables y/o que los accionistas procedan a la absorción de pérdidas.

Durante el año 2018, la Compañía no generó ingresos, no obstante que si mantiene gastos corrientes.

Los estados financieros de la Compañía correspondiente al año 2017, no han sido sometidos a auditoría externa en razón de no cumplir con el monto mínimo de total de activos determinados por Superintendencia de Compañías para auditoria obligatoria.

Según Resolución No. SCVS-DSC-2018-001 emitida por Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, publicada en Registro oficial Suplemento No. 171 de enero 30 de 2018, la Compañía en razón de su actividad económica es considerada como de interés público. Esta situación ocasiona la obligatoriedad de someter sus estados financieros a auditoria externa a partir del año 2018.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los Estados Financieros:

4. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

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

La Administración de la Compañía es también responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoria de los estados financieros:

5. Nuestra responsabilidad consiste en obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión, pero no constituye garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las normas internacionales de auditoria – NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basados en los estados financieros.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA EFEPE S.A.
(Continuación)

Como parte de nuestra auditoria efectuada al 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria aplicamos juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoria.

Identificamos y valoramos los riesgos de distorsiones importantes en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión material debido a fraude, es mayor a aquel que resultare de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionadamente erróneas y la elusión del control interno.

Obtuvimos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

Evaluamos la presentación general, 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 alcance una presentación razonable.

Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la información revelada por la Gerencia.

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere 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 obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

Comunicamos a la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización de la auditoría según la planificación, los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También por medio de la presente proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos relevantes de ética aplicables a nuestra independencia, y comunicado sobre todas las relaciones y otros asuntos de las que se puede esperar razonablemente comprometan a nuestra independencia y, donde fuera aplicable tomamos las correspondientes salvaguardas.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA EFEPE S.A.
(Continuación)

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

6. Conforme requerimientos del art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno, el art. 279 de su Reglamento de Aplicación y de la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00003218 publicada en el Registro Oficial 660 del 31 de diciembre de 2015 (Segundo Suplemento), emitiremos informe por separado sobre cumplimiento de obligaciones tributarias de **INMOBILIARIA EFEPE S.A.,** incluyendo anexos auditados preparados por la Compañía.

CPA. HELLEN DOMINGUEZ LIRIANO
AUDITOR EXTERNO
SCVS – RNAE 1247

Guayaquil, octubre 21 de 2019

INMOBILIARIA EFEPE S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

ACTIVO	**(Notas)**	**US dólares**
Activo corriente		
Activos por impuestos corrientes	2	79,27
Total activo corriente		79,27
Propiedad planta y equipo	3	2.901,49
TOTAL ACTIVO		2.980,76
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
PASIVO		
Pasivo corriente		
Cuentas por pagar	4	1.210,93
Total Pasivo corriente		1.210,93
Cuentas por pagar accionistas a largo plazo	5	26.937,76
TOTAL PASIVO		28.148,69
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Capital social	6	800,00
Aporte para futura capitalización		1.229,47
Resultados acumulados		
Pérdida acumulada		(12.661,64)
Pérdida del ejercicio		(14.535,76)
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		(25.167,93)
TOTAL PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS		2.980,76

Jaime Franco Palacios
Gerente General

Erika Gomez Morante
Contador General
RUC 0926931213001

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA EFEPE S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	Notas	US dólares
Ingresos:		
Ingresos		-
Total Ingresos		-
(-) Gastos		
Gastos de administración	7	(14.535,76)
Total Costos y Gastos		(14.535,76)
Pérdida del ejercicio		(14.535,76)

Jaime Franco Palacios
Gerente General

Erika Gomez Morante
Contador General
RUC 0926931213001

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA EFEPE S.A.

ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	Capital social	Aportes para futura capitalización	Resultados acumulados Pérdida acumulada	Pérdida del ejercicio	Total
			..... US dólares		
Saldos dic. 31, 2017	800,00	1.229,47	(3.608,15)	(9.053,49)	(10.632,17)
Transferencia			(9.053,49)	9.053,49	
Pérdida del ejercicio				(14.535,76)	(14.535,76)
Saldos dic. 31, 2018	800,00	1.229,47	(12.661,64)	(14.535,76)	(25.167,93)

Jaime Franco Palacios
Gerente General

Erika Gomez Morante
Contador General
RUC 0926931213001

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA EFEPE S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	US dólares
Cobros procedentes de la prestación de servicios	0,00
Pagos a proveedores empleados y otros	(13.594,54)
Efectivo utilizado en actividades de operación	(13.594,54)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Préstamos de accionistas	13.594,54
Efectivo provisto en actividades de financiamiento	13.594,54
Variación de efectivo del año	0,00
Saldo al inicio de año	0,00
Saldo al final del año	0,00

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO – CONCILIACION DE RESULTADOS DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	US Dólares
Pérdida del ejercicio	(14.535,76)
Variaciones en activos y pasivos operativos	
Otros activos	(63,59)
Cuentas por pagar	1.004,81
Efectivo utilizado en actividades de operación	(13.594,54)

Jaime Franco Palacios
Gerente General

Erika Gomez Morante
Contador General
RUC 0926931213001

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA EFEPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

INMOBILIARIA EFEPE S. A.- (La compañía) fue constituida en la ciudad de Guayaquil según escritura pública de diciembre 8 de 1980 emitida por la Notaría Décimo Cuarta de esa ciudad e inscrita en el Registro Mercantil en noviembre 17 de 1981. Consta en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) del Servicio de Rentas Internas - SRI, con el número 0990558582001, reportando como actividad económica principal "Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles".

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en inglés). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

Bases de presentación.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre las bases del costo histórico y en lo relacionado a las partidas de resultados son registradas según el método del devengado.

Estimaciones.- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requieren que la administración efectúen ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente; así como, también las revelaciones como activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros.

Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la administración de los hechos actuales, sin embargo los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros

Moneda funcional y de presentación.- La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar de los Estados Unidos de América, siendo la moneda funcional y de presentación.

Activos y pasivos financieros e instrumentos de patrimonio.- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar obligaciones financieras y acciones de la compañía (instrumentos patrimoniales). Se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión de este y se registran en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada.

INMOBILIARIA EFEPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Periodo contable.- La Compañía tiene definido, preparar los Estados Financieros de propósito general una vez al año al 31 de diciembre de cada año.

Las políticas contables más significativas se resumen a continuación

Propiedades y equipos, netos .- Están registrados al costo de adquisición, los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras que prolongan la vida útil se capitalizan. De acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, algunas partidas de propiedad planta y equipo pueden sufrir importantes y volátiles movimientos en su valor, necesitando entonces una revaluación anual, caso contrario en su lugar puede ser suficiente la revaluación cada tres o cinco años.

El cargo por depreciación de cada período se reconoce en el resultado del período, salvo que se haya incluido en el importe en libros de otro activo; el importe depreciable de un activo se distribuye de forma sistemática a lo largo de su vida útil.

La depreciación se contabiliza incluso si el valor razonable del activo excede a su importe en libros, siempre y cuando el valor residual del activo no supere al importe en libros del mismo. Las operaciones de reparación y mantenimiento de un activo no evitan realizar la depreciación.

El importe depreciable de un activo se determina después de deducir su valor residual. En la práctica, el valor residual de un activo a menudo es insignificante, y por tanto irrelevante en el cálculo del importe depreciable.

Gastos y cuentas por pagar.- Están registradas por el método del devengado independientemente del pago originando la cuenta por pagar correspondiente cuya cancelación se realiza máximo en 30 días razón por la cual no ocasiona interés alguno.

Impuesto a la Renta.- La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales consideradas como micro y pequeñas empresas pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores la tarifa del 22% de impuesto a la Renta.

2. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018, están constituidos por impuesto al valor agregado que puede utilizarse como crédito tributario directamente sin intereses con el Impuesto que se genere en las ventas realizadas en periodos mensuales posteriores.

INMOBILIARIA EFEPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

3. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2018, constituye 2.804 metros cuadrados de terreno ubicado en ciudadela residencial Eloy Alfaro de Cantón Montecristi, Provincia Manabí. Durante el año 2018, la cuenta propiedad planta y equipos no mantuvo movimientos.

4. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018, están constituidas como sigue:

	US dólares
Proveedores	81,64
Servicio de rentas internas (impuestos)	8,36
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	411,07
Provisiones por beneficios a empleados	709,86
Total	1.210,93

Proveedores, no genera interés y su periodo promedio de pago es 30 días.

5. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2018, constituyen saldos entregados por los accionistas para cancelar los gastos corrientes de la Compañía, no genera interés, no tienen fecha de vencimiento específica y están distribuidas según el porcentaje de participación de cada accionista.

6. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2018, el capital de la Compañía está constituido por 20.000 acciones ordinarias y nominativas de US$ 0.04 cada una, según se detalla continuación:

	US dólares
Franco Palacios Blanca	26,00
Franco Palacios Jaime	26,00
Franco Palacios Jose	26,00
Franco Palacios Juan	26,00
Franco Palacios luis	26,00
Franco Palacios Maria	26,00
Franco Palacios Rafael	26,00
Palacios Molina Blanca	592,00
Rendon Palacios Francisco	26,00
Total	800,00

INMOBILIARIA EFEPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

7. GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre de 2018, están constituidos como sigue:

	US dólares
Sueldos	9.264,00
Aportes a la seguridad social	2.073,60
Fondo de reserva	385,80
Beneficios sociales	1.572,00
Servicios contables	660,73
Servicios básicos	229,76
Otros gastos	349,87
Total	14.535,76

8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2018, los saldos y transacciones con partes relacionadas están reveladas en la NOTA 5.

9. OTRAS REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

En cumplimiento a requerimientos de Superintendencia de Compañías, efectuamos las siguientes revelaciones.

Evento posterior: Entre diciembre 31 de 2018, fecha de corte de los estados financieros y octubre 21 de 2019 fecha de la realización de nuestra auditoria no ha existido situaciones relevantes que amerite revelarse en el informe.

Activos, pasivos, contingentes y cuentas de orden.- Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no mantiene activos y/o pasivos de carácter contingentes que alteren las cifras de los estados financieros.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- La Compañía no ha tenido imposiciones de medidas correctivas de control interno establecidas por auditoria externa y/o por Superintendencia de Compañías.