

CPA Lavayen Vera Andrés Eduardo

Auditor independiente

Edificio City Office Building - Piso 8 - Cajasas Way

Av. Amalante Cordero y Dr. Emilio Ríos

Teléfono: 244 999988

Quito - Ecuador

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

Quito Auditores y Asesores Gerenciales

Plaza principal Suramericana

Quito - Ecuador

www.quitoauditores.com

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados del resultado integral

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de los flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólar estadounidense

E.U.A - Estados Unidos de América

Compañía - Inmobiliaria Jocran C. Ltda.

SCVS - Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera

PyMEs - Pequeñas y Medianas Entidades

I.E.S.S. - Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

Auditor Externo Independiente

Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825

Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero

Teléfono: 042-959566

Guayaquil - Ecuador

Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales

Your partner for success

Socio - Gerente General

www.jauditag-ec.com

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de:

Inmobiliaria Jocran C. Ltda.

Guayaquil, 8 de marzo del 2019

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Jocran C. Ltda., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Jocran C. Ltda., al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 9 de nuestro informe. Somos independientes de Inmobiliaria Jocran C. Ltda., de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) 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 conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

Auditor Externo Independiente

Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825

Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero

Teléfono: 042-959566

Guayaquil - Ecuador



Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales

Your partner for success

Socio - Gerente General

www.jauditag-ec.com



A los Socios de
Inmobiliaria Jocran C. Ltda.
Guayaquil, 8 de marzo del 2019

Cuestión clave de la auditoría en relación con la auditoría de los estados financieros

4. El asunto clave de la auditoría es aquel que, según nuestro juicio profesional, ha sido el más significativo en nuestra auditoría de los estados financieros. Hemos determinado que no existe una cuestión clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.

Otros asuntos

5. Mediante Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SAS-2018-10578 de fecha 20 de noviembre del 2018, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aprueba la fusión por absorción entre Inmobiliaria Fracore C. Ltda. e Inmobiliaria Jocra C. Ltda. (Ver Nota 1.2), y el aumento de capital en Inmobiliaria Jocra C. Ltda. por US\$400.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

6. La Administración de Inmobiliaria Jocran C. Ltda., es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PyMEs), y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de valorar la capacidad de Inmobiliaria Jocran C. Ltda., de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
8. Los responsables de la Administración son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de Inmobiliaria Jocran C. Ltda..

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

Auditor Externo Independiente

Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825

Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero

Teléfono: 042-959566

Guayaquil - Ecuador

Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales

Your partner for success

Socio - Gerente General

www.jauditag-ec.com

A los Socios de
Inmobiliaria Jocran C. Ltda.
Guayaquil, 8 de marzo del 2019

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

9. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, basada en nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administración de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados 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 de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 981


Lavayen Vera, Andrés

No. de Ljeencia Profesional: 5670

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.
 ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
 DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

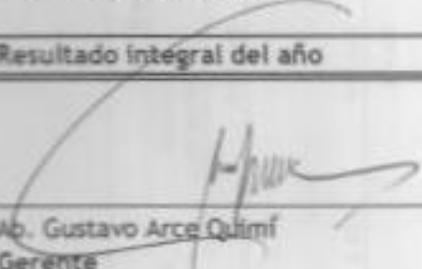
	Notas	2018	2017
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	70.101	25.606
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	7	68.277	63.491
Impuestos por recuperar		7.668	6.531
Total activos corrientes		146.046	95.628
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos, neto	8	20.496	5.860
Propiedades de inversión, neto	9	3.592.298	3.307.438
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar		-	44
Total activos no corrientes		3.612.794	3.313.342
Total activos		3.758.840	3.408.970
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	10	170.212	220.636
Impuestos por pagar		412	7.321
Total pasivos corrientes		170.624	227.957
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	11	1.832.705	1.832.705
Impuesto diferido pasivo	12	53.879	25.462
Total pasivos no corrientes		1.886.584	1.858.167
Total de pasivo		2.057.208	2.086.124
Patrimonio (Ver movimiento patrimonial)		1.701.632	1.322.846
Total pasivos y patrimonio		3.758.840	3.408.970

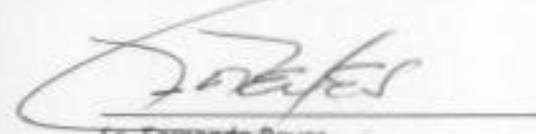
Ab. Gustavo Arce Quimí
 Gerente

Sr. Fernando Reyes
 Contador

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS PERIODOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ventas		104.608 /	97.131
Gastos administrativos	15	(104.008) /	(90.199)
Otros (egresos) ingresos, netos		232 /	(226)
Resultado antes de impuesto a la renta		832 /	6.706
Impuesto a las ganancias	12	(392) /	(10.952)
Resultado integral del año		440 /	(4.246)


Ab. Gustavo Arce Quimi
Gerente


Sr. Fernando Reyes /
Contador

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.
 ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Capital social	Aporte para capitalización	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados			Total
					Adopción de las NIIF	Reserva de capital	Resultados acumulados	
Saldos a enero 1, 2017	500	5	31.288	-	938.141	89.161	267.997	1.327.092
Apropiación de reservas	-	-	-	2.433	-	-	(2.433)	-
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	(4.246)	(4.246)
Saldos a diciembre 31, 2017	500	5	31.288	2.433	938.141	89.161	261.318	1.322.846
Fusión con Inmobiliaria Fracore (Ver Nota 1.2)	400	44	2.921	-	307.857	127.338	(60.214)	378.346
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	440	440
Saldos a diciembre 31, 2018	900	49	34.209	2.433	1.245.998	216.499	201.544	1.701.632


 Ab. Guataxo José Quiñt
 Gerente


 Sr. Fernando Reyes
 Contador

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.
 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR LOS PERIODOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2018	2017
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Resultado integral del año		440	(4.246)
Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto en actividades de operación			
Depreciaciones propiedades y equipos	8	7.312	5.860
Depreciaciones propiedades de inversión	9	53.676	44.668
Ingreso por impuestos diferidos	12	(1.746)	(434)
Provisión del impuesto a la renta corriente	12	2.138	11.386
		61.820	57.234
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar		15.680	23.477
Impuestos por recuperar		(1.137)	(2.559)
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		(873)	4.901
Impuestos por pagar		(9.047)	(15.794)
Efectivo neto provisto en actividades de operación		66.443	67.259
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Propiedades y equipos, neto	8	(21.948)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(21.948)	-
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Pagos obligaciones financieras, neto		-	(7.986)
Préstamo partes relacionadas		-	(51.065)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		-	(59.051)
Aumento neto en efectivo		44.495	8.208
Efectivo, al comienzo del año		25.606	17.398
Efectivo, al final del año	6	70.101	25.606

Metodo Directo

Flujos de efectivo por actividades de operación

Cobros a clientes	104.608	97.131
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(38.397)	(29.646)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	66.443	67.259

Ab. Gustavo Arce Quimí
Gerente

Sr. Fernando Reyes
Contador