

**G.O. & P.**  
**AUDITORES S. A.**

GUAYAQUIL - ECUADOR

**INMOCUENCA S. A.**

**Informe de los Auditores Externos Independientes**

**31 de diciembre del 2013**

Dirección: Malecón 204B y Loja / Guayaquil - Ecuador

Teléfono: 042302001 - 042301009

**G.O. & P.**  
**AUDITORES S. A.**

GUAYAQUIL – ECUADOR

**INMOCUENCA S. A.**

**Estados Financieros**

***Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013***

**CONTENIDO**

Informe de los Auditores Externos.....1-2

**Estados Financieros Auditados**

Balance General.....3-4

Estado de Resultados.....5

Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas.....6

Estado de Flujos de Efectivo.....7-8

Nota a los Estados Financieros.....9-17

Dirección: Malecón 204B y Loja / Guayaquil – Ecuador

Teléfono: 042302001 – 042301009

# **G.O. & P.**

## **AUDITORES S. A.**

GUAYAQUIL – ECUADOR

### **Informe de los Auditores Externos Independientes**

**A los Accionistas y Directores de  
INMOCUENCA S. A.,**

#### **Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado el balance general de INMOCUENCA S.A., al 31 de Diciembre del 2013, y los correspondientes estados de resultados, cambio en el patrimonio de accionista y flujo de efectivos por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros basada en nuestra auditoría.

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

2. La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptada. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría prevé una base razonable para nuestra opinión.

#### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre este estado financiero con base en nuestra Auditoría. Hemos efectuado nuestra auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y

# **G.O. & P.** **AUDITORES S. A.**

GUAYAQUIL – ECUADOR

otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Considero que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.

## **Opinión**

4. Los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de INMOCUENCA S.A., al 31 de Diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador que se aplicaron sobre una base uniforme en relación con el año anterior.

## **Informe sobre otros requisitos legales y reguladores**

5. Nuestra opinión sobre información de cumplimiento de obligaciones tributarias, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2013, se emiten por separado. Fuimos contratados para prestar nuestros servicios el 05 de Febrero de 2014.

G.O. & P. Auditores S.A.

  
Ing.Com. Sara Díaz De La A

SC-RNAE No. 203

S O C I O

R.N.C. No. 0.28230

2

# INMOCUENCA S. A.

## Balance General

31 de diciembre  
2013

(En Dólares)

### Activos

#### Activo corriente:

Caja y bancos		\$	33.738
Cuentas por cobrar	(Nota 3)		261.348
Inventarios	(Nota 4)		3.237.601
			-----
Total activos corrientes			3.532.687
<u>Propiedades, planta y equipo:</u>	(Nota 5)		
Muebles y Enseres			646
Equipo de Computación			695
			-----
Total al costo revalorizado			1.341
Depreciación acumulada			( 321)
			-----
Total Propiedades, Planta y Equipos			1.020
Total activos		\$.	<u><u>3.533.707</u></u>

*Ver notas adjuntas*

# INMOCUENCA S. A.

## Balance General

31 de diciembre  
2013

(En Dólares)

### Pasivos y Patrimonio de Accionistas

#### Pasivos corriente:

Documentos y Cuentas por Pagar	(Nota 6)	\$ 32.954
Gastos Acumulados por Pagar	(Nota 7)	5.277
		-----
Total pasivos corrientes		38.231
Obligaciones a largo plazo	(Nota 8)	3.303.403
Pasivos Diferidos	(Nota 9)	178.337
		-----
<b>Total Pasivos</b>		<b>3.519.971</b>
 <u>Patrimonio de los accionistas:</u>		
Capital social	(Nota 11)	800
Aporte Futuras Capitalización		600.000
Perdida de Ejercicios Anteriores		(380.012)
Resultado del Ejercicio		(207.052)
		-----
Total patrimonio de accionistas		13.736
		-----
<b>Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas</b>		<b>\$ 3.533.707</b>
		=====

*Ver notas adjuntas*

# INMOCUENCA S. A.

## Estado de Resultados

31 de diciembre  
2013

(En Dólares)

Ingresos	
Ventas de Viviendas	\$ 550.729
Otros Ingresos	876
	-----
Total Ventas	551.605
Costo de Ventas	( 599.724)
	-----
Perdida Bruta en Ventas	( 48.119)
Gastos Operacionales	
Gastos Administrativos	( 158.830)
Gastos Depreciación	( 103)
	-----
<b>Perdida del Ejercicio</b>	<b>\$ ( 207.052)</b>
	=====

# INMOCUENCA S. A.

## Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionistas

31 de diciembre  
2013

(En Dólares)

	Capital Social	Aportación Futuras Capitalizaciones	Resultado Ejercicios Anteriores	Resultado Ejercicio
Saldo al 1 de Enero del 2012	\$ 800	400.000	(106.194)	(273.818)
Aportación de Accionistas		200.000		
Regularización de Cuentas Patrimoniales			(273.818)	273.818
Resultado del Ejercicio				(207.052)
Saldo al 31 de Diciembre del 2013	\$ 800	600.000	(380.012)	(207.052)

**INMOCUENCA S. A.**  
**Estado de Flujos de Efectivo**

31 de diciembre  
2013

(En Dólares)

**Efectivo usado por actividades de operación:**

Recibido de clientes	\$ 385.755
Pagado a proveedores y empleados	(1.169.658)
	-----
Efectivo neto usado por actividades de operación	( 783.903)
	-----

**Efectivo provenientes de actividades de inversión:**

Adquisición de Activos Fijos	( 695)
	-----
Efectivo neto usado por actividades de Inversión	( 695)
	-----

**Efectivo proveniente de actividades de financiación**

Disminución de Proveedores	( 37.118)
Aumento Pasivo a Largo Plazo	592.622
Aumento Pasivos Diferidos	60.560
Regularización Cuentas Patrimoniales	200.000
	-----
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	816.064
	-----
Disminución neta en caja y bancos	31.466
Caja y bancos al principio del año	2.272
	-----
Caja y bancos al final del año	\$ 33.738
	=====

# INMOCUENCA S. A.

## Estado de Flujos de Efectivo (continuación)

31 de diciembre  
2013

(En Dólares)

### Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de Actividades de operación:

Perdida del Ejercicio	US \$	(207.052)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto Proveniente de actividades de operación:		
Depreciaciones		103
Aumento en cuentas por cobrar		(165.850)
Aumento en inventarios		(412.987)
Aumento Gastos Acumulados		1.883
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	\$	<u>(783.903)</u>

# INMOCUENCA S. A.

## Notas a los Estados financieros

31 de Diciembre del 2013

---

### 1. ACTIVIDADES

La compañía fue constituida en el 2006, en Ecuador y su actividad actual es el estudio, planificación, diseño y construcción de urbanizaciones, lotizaciones y edificaciones de cualquier naturaleza, en el ejercicio económico del año 2009, comenzó con la etapa de construcción de las villas cuya urbanización se denomina "La Campiña" con lo cual comenzó su comercialización.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país la de los Estados Unidos de América.

### 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

**BASES DE PRESENTACIÓN.-** Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares, han sido preparados de conformidad con Políticas y prácticas contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF". Aún cuando puede llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron adecuados en las circunstancias a la información que se mantenía disponible al momento.

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución N° 06.Q.ICI 004 del 21 de agosto del 2006, considerando que es fundamental para el desarrollo empresarial del país actualizar las normas de contabilidad a fin de que éstas armonicen con principios, políticas, procedimientos y normas universales para el adecuado registro de transacciones, la correcta preparación y presentación de estados financieros y una veraz interpretación de la información contable, ha dispuesto la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

## INMOCUENCA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de Diciembre del 2013

---

#### 2. Políticas contables significativas (continuación)

El 31 de diciembre del 2008, mediante Resolución 08.G.DSC.010 estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF, como se indica a continuación:

1. A partir del 1 de enero del 2010, las compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.
2. A partir del 1 de enero del 2011, las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$4.000.000 al 31 de diciembre del 2007, las compañías Holding o tenedoras de acciones; que voluntariamente hubieren formado grupos empresariales, las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el estado y entidades del sector público, las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.
3. A partir del 1 de enero del 2012, las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

**Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:**

**CAJA Y BANCOS.-** Incluye el efectivo disponible y depósitos mantenidos en cajas y bancos de libre disposición.

**INVENTARIOS.-** Productos terminados y en proceso al costo de producción. El costo no excede al valor de mercado.

# INMOCUENCA S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de Diciembre del 2013

---

### 2. Políticas contables significativas (continuación)

**PROPIEDADES Y EQUIPOS.-** Las propiedades y equipos están registradas al costo de adquisición, menos la correspondiente depreciación acumulada,

La depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales y de mercado, usando el método de línea recta de acuerdo a las siguientes vidas útiles estimadas:

ACTIVOS	%	AÑOS
Muebles y enseres	10	10
Equipos de computación	33	3

**RESERVA LEGAL.-** La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

# INMOCUENCA S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre

2013

---

(En Dólares)

### 2. Políticas contables significativas (continuación)

**INGRESOS.-** Son reconocidos en resultados, por la emisión de facturas a clientes.

**COSTOS.-** Representan los costos incurridos en el proceso de construcción de viviendas.

**PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES.-** De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

**IMPUESTO A LA RENTA.-** La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establece que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 22% del impuesto a la renta o una tarifa del 15% de Impuesto a la Renta en el caso de reinversión de utilidades. El impuesto es cargado en los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto a pagar.

# INMOCUENCA S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre  
2013

(En Dólares)

### 3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

Cuentas por Cobrar Clientes	\$ 5.683
Anticipos a proveedores	166.202
Pagos Anticipados	76.933
Otros Deudores	12.530
	-----
<b>Cuentas por Cobrar</b>	<b>\$ 261.348</b>
	=====

El monto de \$ 5.683, se genera por las ventas de vivienda "La Campiña".

Los Anticipos a proveedores, son pagos anticipados para construcciones de casas cuyo desglose es el siguiente:

Da Vivienda Construcciones	\$ 155.000
Izquierdo Peñafiel Juan	3.000
Otros Proveedores	8.202
	-----
Total	166.202

Las cuentas de Pagos Anticipados es el anticipo de Impuesto a la Renta de años anteriores por un valor de \$ 57.755.

### 4. Inventarios

Los inventarios consisten de lo siguiente:

Lotes Urbanizados	\$ 2.272.809
Construcción en Proceso	964.792
	-----
	\$ 3.237.601
	=====

# INMOCUENCA S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre  
2013

(En Dólares)

### 5. Propiedad, Planta y Equipo

Los movimientos del costo revalorizado de propiedades, planta y equipo por el año terminado el 31 de Diciembre del 2012 fueron como sigue:

	Saldo Inicial	Adquisición	Saldo Final
<b><u>Costo revalorizado:</u></b>			
Muebles y Enseres	450	196	646
Equipos de Computación	196	499	695
<hr/>			
Sub-total	646	695	1.341
Depreciación acumulada	(218)	(103)	( 321)
<hr/>			
	\$ 428	592	1.020
<hr/>			

En el año 2013 incluyen los gastos de depreciación del año, por un valor de \$103.

### 6. Cuentas y Documento por Pagar

Las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

Proveedores	\$	32.954
<hr/>		
Total de Cuentas y Documentos por Pagar	\$.	<u>32.954</u>

# INMOCUENCA S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre  
2013  
(En Dólares)

### 6. Cuentas y Documento por Pagar (continuación)

La cuenta de Proveedores, sin fecha de vencimiento y no genera intereses se desglosa como sigue:

Lituma Ordoñez Eugenio	\$	11.800
Promotora LFG		11.898
Illaisaca Lucro Nelson		3.532
Da Vivienda Construcciones		3.398
Otros Proveedores		2.326
		-----
Total	\$	<b>32.954</b>

### 7. Gastos Acumulados por Pagar

Los Gastos Acumulados por el año terminado el 31 de Diciembre de 2012 fueron como sigue:

Beneficios Sociales	\$	3.224
Deuda al IESS		1.151
Deuda al Fisco		902
		-----
Total Gastos Acumulados por Pagar	\$	<b>5.277</b>

Los Beneficios Sociales comprenden los siguientes rubros:

Décimo Tercer Sueldo	\$	200
Décimo Cuarto Sueldo		238
Vacaciones		2.786
		-----
Total		3.224

# INMOCUENCA S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre  
2013

(En Dólares)

### 7. Gastos Acumulados por Pagar (continuación)

La deuda con el Fisco, comprende los siguientes rubros:

Retenciones en la Fuente	\$	702
Retenciones de IVA		200
		-----
Total		902

### 8. Obligaciones a Largo Plazo

Las obligaciones a largo plazo consisten de lo siguiente:

Préstamos de Accionistas, sin fecha de vencimiento	\$	<u><u>3.303.403</u></u>
--	----	-------------------------

### 9. Pasivos Diferidos

Los Pasivos Diferidos por el año terminado el 31 de Diciembre de 2013, por los abonos y cuotas que hacen los clientes por adelantado por la compra de vivienda fueron como sigue:

Ingreso por Construcción	\$	<u><u>178.337</u></u>
--------------------------	----	-----------------------

# INMOCUENCA S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre  
2013

---

(En Dólares)

### 10. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2013, el capital social consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal de \$1.00

### 11. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de presentación del presente informe (28 de abril del 2013) no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.