

Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas y Directores de

INOCUENCA S.A.,

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el balance general de INOCUENCA S.A., al 31 de Diciembre del 2014, 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 sustentu 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

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

BOGOTÁ, D.C. - 2015

incluyo aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoria que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoria también incluyo 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 auditoria efectuada establece bases razonables para nuestra opinión

Opinión

4. Los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de INMOBILIENCA S. A., al 31 de Diciembre del 2014, 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. Nuestras opinión sobre información de cumplimiento de obligaciones tributarias, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2014, se emiten por separado. Fuimos contratados para prestar nuestros servicios el 21 de Abril de 2015.

G.O. & P. Auditores S.A.
SC-RNAE No. 203

Ing.Com. Sara Díaz De La A
SOCIO
R.N.C. No. 0.28230

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

1001 - 1001 - 1001

INMOCUENCA S. A.

Balance General

31 de diciembre
2014
(En Dólares)

Activos

Activo corriente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	\$	266.307
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por cobrar (Nota 3)		149.210
Inventarios (Nota 4)		3.353.656
Total activos corrientes		3.769.173

Propiedades, planta y equipo: (Nota 5)

Muebles y Enseres		616
Equipo de Computación		695
Total al costo revalorizado		1.341
Depreciación acumulada		(617)
Total Propiedades, Planta y Equipos		724

Total activos **\$ 3.769.897**

Ver notas adjuntas

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

BOGOTÁ, COLOMBIA

INMOCUENCA S. A.

Balance General

31 de diciembre
2014

(En Dólares)

Pasivos y Patrimonio de Accionistas

Pasivos corriente:

Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar (Nota 6)	\$	48.512
Gastos Acumulados por Pagar (Nota 7)		8.722

Total pasivos corrientes	56.734
--------------------------	--------

Obligaciones a largo plazo (Nota 8)	3.490.973
-------------------------------------	-----------

Pasivos Diferidos (Nota 9)	207.291
----------------------------	---------

Total Pasivos	3.754.998
----------------------	------------------

Patrimonio de los accionistas:

Capital social (Nota 11)	800
Aporte Futuras Capitalización	12.936
Resultado del Ejercicio	1.163

Total patrimonio de accionistas	14.899
---------------------------------	--------

Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas	S. 3.769.897
--	---------------------

Ver notas adjuntas

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

INSTRUMENTOS DE TRABAJO

INMOCUENCA S. A.

Estado de Resultados

31 de diciembre

2014

(En Dólares)

Ingresos	
Ventas de Viviendas	\$ 1.255.300
Otros Ingresos	625
Total Ventas	1.255.925
Costo de Ventas	(1.179.531)
Utilidad Bruta en Ventas	76.394
Gastos Operacionales	
Gastos Administrativos	(73.444)
Gastos Depreciación	(296)
Utilidad del Ejercicio	\$ 2.654
Participación Trabajadores	(398)
Impuesto a la Renta	(1.093)
Utilidad del Ejercicio	1.163

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

Q. 01-2014-0000

INMOCUENCA S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionistas

	31 de diciembre 2014 (En Dólares)			
	Capital Social	Aportación Futuras Capitalizaciones	Resultado Ejercicios Anteriores	Resultado Ejercicio
Saldo al 1 de Enero del 2014	\$ 800	600,000	(380,012)	(207,052)
Regularización de Cuentas Patrimoniales		(587,054)	380,012	207,052
Resultado del Ejercicio				2,654
Participación Trabajadores				(368)
Impuesto a la Renta				(101)
Saldo al 31 de Diciembre del 2014	\$ 800	12,936	—	1,163

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

INMOCUENCA S. A.
Estado de Flujos de Efectivo

31 de diciembre
2014

(En Dólares)

Efectivo usado por actividades de operación:

Recibido de clientes	\$ 1,368,063
Pagado a proveedores y empleados	(1,365,585)
Participación Trabajadores	(398)
Impuesto a la Renta	(1,093)
Efectivo neto usado por actividades de operación	987

Efectivo proveniente de actividades de financiación

Aumento de Proveedores	15,058
Aumento Pasivo a Largo Plazo	187,570
Aumento Pasivos Diferidos	28,954
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	231,582
Aumento neto en caja y bancos	232,569
Caja y bancos al principio del año	33,738
Caja y bancos al final del año	\$ 266,307

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

INMOCUENCA S. A.

Estado de Flujos de Efectivo (continuación)

**31 de diciembre
 2014**

(En Dólares)

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

Utilidad del Ejercicio	U.S.S.	1.163
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto Proveniente de actividades de operación:		
Depreciaciones		296
Disminución en cuentas por cobrar		112.138
Aumento en inventarios		(116.055)
Aumento Gastos Acumulados		3.445
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	\$	<u>987</u>

INMOCUENCA S. A.
Notas a los Estados financieros
31 de Diciembre del 2014

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 Campida" con lo cual comenzó su comercialización.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

BASES DE PRESENTACIÓN.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), así como, según los requerimientos y opciones informados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La Administración de la Compañía declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la presentación del presente juego de estados financieros.

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 2014

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:

EFFECTIVO.- Incluye el efectivo disponible y depósitos mantenidos en cajas y banco sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo.

ACTIVOS FINANCIEROS.- Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 son clasificados como activos financieros, para préstamos y cuentas por cobrar.

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

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

INMOBILIENCA S. A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)
31 de Diciembre del 2014

2. Políticas contables significativas (continuación)

PROPIEDADES Y EQUIPOS.- Las propiedades y equipos están registrados 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
Edificios	5	20
Maquinarias y equipos	10	10
Vehículos	20	5
Muebles y enseres	10	10
Equipos de computación	33	3
Equipos de comunicación	10	10
Otros activos	10	10

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.- Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores de bienes y servicios adquiridos en el curso normal del negocio. Corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

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.

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

INMOCTENCA S. A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2014

(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.

3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

Cuentas por Cobrar Clientes	\$ 6.164
Cuentas por Cobrar Empleados	489
Anticipos a proveedores	34.626
Créditos Fiscales	92.680
Otros Deudores	15.251
Cuentas por Cobrar	\$ 149.210

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

INMOBILIENCA S. A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2014

(En Dólares)

3. Cuentas por Cobrar (continuación)

El monto de \$ 5.164, 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:

LA VIVIENDA CONSTRUCCION AVICONS CIA. LTDA	\$ 20.000
Palacios Moreno Carlos	2.382
Lituma Ordoñez Eugenio	3.413
Moreno Ortiz Francisco	7.000
Otros Proveedores	1.831
Total	34.626

Las cuentas de Créditos Fiscales es el anticipo de impuesto a la Renta de años anteriores por un valor de \$ 92.680.

4. Inventarios

Los inventarios consisten de lo siguiente:

Lotes	\$ 1.865.287
Casas Urbanización la Campiña	665.440
Construcción en Proceso	822.929
	\$ 3.353.656

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2014

(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 2014 fueron como sigue:

	Saldo Inicial	Adquisición	Saldo Final
<u>Costo revalorizado:</u>			
Muebles y Enseres	646		646
Equipos de Computación	695		695
Sub-total	1.341		1.341
Depreciación acumulada	(321)	(296)	(617)
\$ 1.020		(296)	724

En el año 2014 incluyen los gastos de depreciación del año, por un valor de \$296.

6. Cuentas y Documento por Pagar

Las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

Proveedores	\$ 48.012
Total de Cuentas y Documentos por Pagar	\$ 48.012

INMOCUENCA S. A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2014

(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:

Eluma Loís	\$	10.148
Vesquez Vera Hugo		9.851
Promotora Inmobiliaria L+G		11.898
Otros Proveedores		16.115
Total	\$	48.013

7. Gastos Acumulados por Pagar

Los Gastos Acumulados por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 fueron como sigue:

Beneficios Sociales	\$	5.121
Deuda al ESS		1.154
Deuda al Fisco		2.147
Total Gastos Acumulados por Pagar	\$	8.722

Los Beneficios Sociales comprenden los siguientes rubros:

Décimo Tercer Sueldo	\$	200
Décimo Cuarto Sueldo		238
Vacaciones		4.885
Participación Trabajadores		398

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

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2014**

(En Dólares)

7. Gastos Acumulados por Pagar (continuación)

La deuda con el Fisco, comprende los siguientes rubros:

Retenciones en la Fuente	\$ 1.674
Retenciones de IVA	473
Total	<u>2.147</u>

8. Obligaciones a Largo Plazo

Las obligaciones a largo plazo consisten de lo siguiente:

Préstamos de Accionistas, sin fecha de vencimiento	\$ 3.490.973
--	--------------

9. Pasivos Diferidos

Los Pasivos Diferidos por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014, por los abonos y cuotas que hacen los clientes por adelantado por la compra de vivienda fueron como sigue:

Ingreso por Construcción	\$ 207.291
--------------------------	------------

INMOCUENCA S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2014**

(En Dólares)

10. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2014, el capital social consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal de \$1.00

11. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de presentación del presente informe (31 de abril del 2015) no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.