

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 2015, 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 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 2015, 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 2015, se emiten por separado. Fuimos contratados para prestar nuestros servicios el 24 de Septiembre del 2015.

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


CPA ANDREA DEL CARMEN COSTA CAMPLIZANO
GERENTE

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

GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOCUENCA S. A.

Balance General

**31 de diciembre
2015**

(En Dólares)

Activos

Activo corriente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	\$	5.573
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por cobrar (Nota 3)		157.259
Inventarios (Nota 4)		3.215.815
Total activos corrientes		3.378.647

Propiedades, planta y equipo: (Nota 5)

Muebles y Enseres	450
Equipo de Computación	695
Total al costo revalorizado	1.145
Depreciación acumulada	(814)
Total Propiedades, Planta y Equipos	331

Total activos **\$. 3.378.978**

Ver notas adjuntas

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

GUAYAQUIL – ECUADOR

INMOCUENCA S. A.

Balance General

**31 de diciembre
2015**

(En Dólares)

Pasivos y Patrimonio de Accionistas:

Pasivos corriente:

Acreeedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar (Nota 6)	\$	134.101
Gastos Acumulados por Pagar (Nota 7)		3.881
Total pasivos corrientes		137.982

Obligaciones a largo plazo	(Nota 8)	2.883.526
----------------------------	----------	-----------

Pasivos Diferidos	(Nota 9)	178.114
-------------------	----------	---------

Total Pasivos		3.199.622
----------------------	--	------------------

Patrimonio de los accionistas:

Capital social	(Nota 11)	800
Aporte Futuras Capitalización		224.806
Utilidad Ejercicios Anteriores		1.163
Resultado del Ejercicio		(47.413)

Total patrimonio de accionistas		179.356
---------------------------------	--	---------

Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas		S. 3.378.978
--	--	---------------------

Ver notas adjuntas

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

GUAYAQUIL – ECUADOR

INMOCUENCA S. A.

Estado de Resultados

**31 de diciembre
2015**

(En Dólares)

Ingresos	
Ventas de Viviendas	\$ 946.500
Total Ventas	946.500
Costo de Ventas	(916.107)
Utilidad Bruta en Ventas	30.393
Gastos Operacionales	
Gastos Administrativos	(34.020)
Gastos de Ventas	(43.495)
Gastos Depreciación	(291)
Resultado del Ejercicio	<u><u>\$ (47.413)</u></u>

INMOCUENCA S. A.**Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionistas**

	31 de diciembre 2015 (En Dólares)			
	Capital Social	Aportación Futuras Capitalizaciones	Resultado Ejercicios Anteriores	Resultado Ejercicio
Saldo al 1 de Enero del 2015	\$ 800	12.936		1.163
Regularización de Cuentas Patrimoniales		211.870	1.163	(1.163)
Resultado del Ejercicio				(47.413)
Saldo al 31 de Diciembre del 2015	\$ 800	224.806	1.163	(47.413)

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

GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOCUENCA S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

	31 de diciembre 2015
	(En Dólares)
<u>Efectivo usado por actividades de operación:</u>	
Recibido de clientes	\$ 938.451
Pagado a proveedores y empleados	(860.716)
Efectivo neto usado por actividades de operación	77.735
<u>Efectivo usado por actividades de inversión:</u>	
Ventas de Activos Fijos	196
Efectivo neto usado por actividades de Inversión	196
<u>Efectivo proveniente de actividades de financiación</u>	
Aumento de Proveedores	86.089
Aumento Pasivo a Largo Plazo	(607.447)
Aumento Pasivos Diferidos	(29.177)
Regularización Cuentas Patrimoniales	211.870
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	(338.665)
Aumento neta en caja y bancos	(260.734)
Caja y bancos al principio del año	266.307
Caja y bancos al final del año	\$ 5.573

G.O. & P.

AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

INMOCUENCA S. A.

Estado de Flujos de Efectivo (continuación)

**31 de diciembre
2015**

(En Dólares)

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

Utilidad del Ejercicio US \$ (47.413)

**Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto
Proveniente de actividades de operación:**

Depreciaciones	197
Aumento en cuentas por cobrar	(8.049)
Disminución en inventarios	137.841
Disminución Gastos Acumulados	(4.841)

Efectivo neto proveniente de actividades de operación \$ 77.735

INMOCUENCA S. A.
Notas a los Estados financieros
31 de Diciembre del 2015

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.

2. POLÍTICAS 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 informadas 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 2015

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.

G.O. & P.

AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)
31 de Diciembre del 2015

2. Políticas contables significativas (continuación)

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

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
Maquinarias y equipos	10	10
Vehículos	20	5
Muebles y enseres	10	10
Equipos de computación	33	3

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.

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

31 de diciembre
2015
(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.

3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

Cuentas por Cobrar Clientes	\$ 13.515
Anticipos a proveedores	13.593
Créditos Fiscales	114.723
Otros Deudores	15.428

Cuentas por Cobrar	\$ 157.259
---------------------------	-------------------

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

GUAYAQUIL – ECUADOR

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2015

(En Dólares)

3. Cuentas por Cobrar (continuación)

El monto de \$ 13.515, 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:

Moreno Ortiz Francisco	\$ 9.130
Lituma Ordoñez Eugenio	3.413
Otros Proveedores	1.050
Total	13.593

Las cuentas de Créditos Fiscales es el anticipo de Impuesto a la Renta de años anteriores y del año 2015 por un valor de \$ 114.723.

4. Inventarios

Los inventarios consisten de lo siguiente:

Lotes	\$ 1.600.737
Casas Urbanización la Campiña	942.753
Construcción en Proceso	672.325
	\$ <u>3.215.815</u>

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2015**

(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 2015 fueron como sigue:

	Saldo Inicial	Transferencias	Saldo Final
<u>Costo revalorizado:</u>			
Muebles y Enseres	646	(196)	450
Equipos de Computación	695		695
Sub-total	1.341	(196)	1.145
Depreciación acumulada	(617)	(197)	(814)
	<u>\$ 724</u>	<u>(393)</u>	<u>331</u>

En el año 2015 se procedió a dar de baja a activos por estar en mal estado por \$196.

6. Cuentas y Documento por Pagar

Las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

Proveedores \$. 134.101

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

GUAYAQUIL – ECUADOR

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2015
(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:

DA VIVIENDA CIA. LTDA	\$	110.774
Izquierdo Peñafiel Juan		5.764
Lituma Ordoñez		7.883
Otros Proveedores		9.680
Total	\$	134.101

7. Gastos Acumulados por Pagar

Los Gastos Acumulados por el año terminado el 31 de Diciembre de 2015 fueron como sigue:

Beneficios Sociales	\$	2.136
Deuda al IESS		1.368
Deuda al Fisco		377
Total Gastos Acumulados por Pagar	\$	3.881

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

GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2015

(En Dólares)

7. Gastos Acumulados por Pagar (continuación)

Los Beneficios Sociales comprenden los siguientes rubros:

Décimo Tercer Sueldo	\$	283
Décimo Cuarto Sueldo		147
Vacaciones		1.706
Total		2.136

La deuda con el IESS, comprende los siguientes rubros:

Aportación patronal y personal	\$	732
Préstamos Hipotecarios		636
Total		1.368

8. Obligaciones a Largo Plazo

Las obligaciones a largo plazo consisten de lo siguiente:

Préstamos de Accionistas, sin fecha de vencimiento	\$	<u>2.883.526</u>
--	----	------------------

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2015**

(En Dólares)

9. Pasivos Diferidos

Los Pasivos Diferidos por el año terminado el 31 de Diciembre de 2015, por los abonos y cuotas que hacen los clientes por adelantado por la compra de vivienda fueron como sigue:

Ingreso por Anticipo de Ventas	\$ 178.114
--------------------------------	-------------------

10. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2015, el capital social consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal de \$1.00

11. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de presentación del presente informe (14 de abril del 2016) no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.