

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

GUAYAQUIL – ECUADOR

INMOCUENCA S. A.

Informe de los Auditores Externos Independientes

31 de diciembre del 2016

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

GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOCUENCA S. A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2016

CONTENIDO

Informe de los Auditores Externos.....	1
<u>Estados Financieros Auditados</u>	
Balance General.....	2
Estado de Resultados.....	4
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas.....	5
Estado de Flujos de Efectivo.....	6
Nota a los Estados Financieros.....	8

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 2016, 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 auditoria.

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 auditoria generalmente aceptada. Estas normas requieren que la auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria 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 auditoria 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 Auditoria. Hemos efectuado nuestra auditoria de acuerdo con normas internacionales de auditoria. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoria que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoria 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

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

GUAYAQUIL - ECUADOR

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.

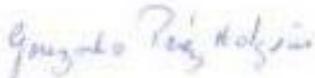
Opinión

4. Los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de INMOCUENCA S. A. , al 31 de Diciembre del 2016, 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 2016, se emiten por separado. Fuimos contratados para prestar nuestros servicios el 15 de Septiembre de 2016.

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


Ing. Com. Gonzalo Fabricio Pérez Holguín
GERENTE

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

GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOCUENCA S. A.

Balance General

31 de diciembre
2016

(En Dólares)

Activos

Activo corriente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	\$	4.754
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por cobrar - (Nota 3)		159.264
Inventarios (Nota 4)		2.759.772
Total activos corrientes		2.923.790

Propiedades, planta y equipo: (Nota 5)

Muebles y Enseres		450
Equipo de Computación		695
Total al costo revalorizado		1.145
Depreciación acumulada		(1.051)
Total Propiedades, Planta y Equipos		94

Total activos **S. 2.923.884**

Ver notas adjuntas

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

GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOCUENCA S. A.

Balance General

31 de diciembre
2016

(En Dólares)

Pasivos y Patrimonio de Accionistas

Pasivos corriente:

Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar (Nota 6)	\$ 99.058
Gastos Acumulados por Pagar (Nota 7)	1.801

Total pasivos corrientes	100.859
--------------------------	---------

Obligaciones a largo plazo (Nota 8)	2.732.213
-------------------------------------	-----------

Pasivos Diferidos (Nota 9)	17.183
----------------------------	--------

Total Pasivos	2.850.255
----------------------	------------------

Patrimonio de los accionistas:

Capital social (Nota 11)	800
Aporte Futuras Capitalización	224.806
Utilidad Ejercicios Anteriores	1.163
Perdida de Años Anteriores	(47.413)
Resultado del Ejercicio	(105.727)

Total patrimonio de accionistas	73.629
---------------------------------	--------

Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas	S. 2.923.884
--	---------------------

Ver notas adjuntas

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

GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOCUENCA S. A.

Estado de Resultados

31 de diciembre
2016

(En Dólares)

Ingresos

Ventas de Viviendas \$ 495.482

Costo de Ventas (555.302)

Utilidad Bruta en Ventas (59.820)

Gastos Operacionales

Gastos Administrativos (24.354)

Gastos de Ventas (21.553)

Resultado del Ejercicio **\$ (105.727)**

INMOCUENCA S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionistas

31 de diciembre
2016
(En Dólares)

	Capital Social	Aportación Futuras Capitalizaciones	Perdida Ejercicios Anteriores	Resultado Ejercicios Anteriores	Resultado Ejercicio
Saldo al 1 de Enero del 2016	S 800	224.806		1.163	(47.413)
Regularización de Cuentas Patrimoniales			(47.413)		47.413
Resultado del Ejercicio					(105.727)
Saldo al 31 de Diciembre del 2016	S 800	224.806	(47.413)	1.163	(105.727)

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

GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOCUENCA S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

31 de diciembre
2016

(En Dólares)

Efectivo usado por actividades de operación:

Recibido de clientes	\$ 493.477
Pagado a proveedores y empleados	(147.009)
Efectivo neto usado por actividades de operación	<u>346.468</u>

Efectivo proveniente de actividades de financiación

Disminución de Proveedores	(35.043)
Disminución Pasivo a Largo Plazo	(151.313)
Disminución Pasivos Diferidos	(160.931)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	<u>(347.287)</u>

Aumento neta en caja y bancos	(819)
Caja y bancos al principio del año	5.573
Caja y bancos al final del año	<u>\$ 4.754</u>

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

GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOCUENCA S. A.

Estado de Flujos de Efectivo (continuación)

31 de diciembre

2016

(En Dólares)

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

Utilidad del Ejercicio US \$ (105.727)

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

Depreciaciones 237
Aumento en cuentas por cobrar (2.005)
Disminución en inventarios 456.043
Disminución Gastos Acumulados (2.080)

Efectivo neto proveniente de actividades de operación \$ 346.468

INMOCUENCA S. A.
Notas a los Estados financieros
31 de Diciembre del 2016

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 2016

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.

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)
31 de Diciembre del 2016

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
2016

(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	\$ 9.082
Créditos Fiscales	133.738
Otros Deudores	16.444

Cuentas por Cobrar \$ 159.264

El monto de \$ 9.082, se genera por las ventas de vivienda “La Campiña”.

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2016

(En Dólares)

3. Cuentas por Cobrar (continuación)

Las cuentas de Créditos Fiscales es el anticipo de Impuesto a la Renta de años anteriores y del año 2016 por un valor de \$ 133.738.

4. Inventarios

Los inventarios consisten de lo siguiente:

Lotes	\$	1.474.645
Casas Urbanización la Campiña		585.341
Construcción en Proceso		699.786
	\$	<u>2.759.772</u>

4. Propiedad, Planta y Equipo

Los movimientos del costo revalorizado de propiedades, planta y equipo por el año terminado el 31 de Diciembre del 2016 fueron como sigue:

	Saldo Inicial	Transferencias	Saldo Final
Costo revalorizado:			
Muebles y Enseres	450		450
Equipos de Computación	695		695
Sub-total	1.145		1.145
Depreciación acumulada	(814)	(237)	(1.051)
\$	<u>331</u>	<u>(237)</u>	<u>94</u>

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2016

(En Dólares)

6. Cuentas y Documento por Pagar

Las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

Proveedores	\$	<u>99.058</u>
-------------	----	---------------

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

DA VIVIENDA CIA. LTDA	\$	53.896
Promotora Inmobiliaria LFG S. A.		11.582
Lituma Ordoñez		8.961
Otros Proveedores		24.619

Total	\$	<u>99.058</u>

7. Gastos Acumulados por Pagar

Los Gastos Acumulados por el año terminado el 31 de Diciembre de 2016 fueron como sigue:

Deuda al Fisco	\$	<u>1.801</u>

Total Gastos Acumulados por Pagar	\$	<u>1.801</u>

INMOCUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2016
(En Dólares)

8. Obligaciones a Largo Plazo

Las obligaciones a largo plazo consisten de lo siguiente:

Préstamos de Accionistas, sin fecha de vencimiento	\$ 2.732.213
--	---------------------

9. Pasivos Diferidos

Los Pasivos Diferidos por el año terminado el 31 de Diciembre de 2016, por los abonos y cuotas que hacen los clientes por adelantado por la compra de vivienda fueron como sigue:

Ingreso por Anticipo de Ventas	\$ 17.183
--------------------------------	------------------

10. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2016, el capital social consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal de \$1.00

11. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de presentación del presente informe (19 de abril del 2017) no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.