

**G. O&P**

**AUDITORES S. A.**

GUAYAQUIL – ECUADOR

**INMOCUENCA S. A.**

**Informe de los Auditores Externos Independientes**

**31 de diciembre del 2018**

Dirección: Malecón 204B y Loja / Guayaquil – Ecuador

Teléfono: 0989361167

Correo: [gopauditorsa@outlook.com](mailto:gopauditorsa@outlook.com) - [ing.eulces.consultor@outlook.com](mailto:ing.eulces.consultor@outlook.com)

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

GUAYAQUIL - ECUADOR

**INMOCUENCA S. A.**

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de diciembre del 2018

**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 2018, 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 incluyo 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 incluyo la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente

# **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 2018, 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 2018, se emiten por separado. Fuimos contratados para prestar nuestros servicios el 24 de octubre de 2018.

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

  
Ing. Andrea Saltos Zambrano  
GERENTE

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

GUAYAQUIL - ECUADOR

**INMOCUENCA S. A.**

**Balance General**

31 de diciembre  
2018

(En Dólares)

**Activos**

Activo corriente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	\$	77.228
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por cobrar (Nota 3)		199.569
Inventarios (Nota 4)		2.365.256
Total activos corrientes		2.642.053

Propiedades, planta y equipo: (Nota 5)

Muebles y Enseres		450
Total al costo revalorizado		450
Depreciación acumulada		( 447)
Total, Propiedades, Planta y Equipos		3

Total activos **S. 2.642.056**

*Ver notas adjuntas*

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

GUAYAQUIL – ECUADOR

**INMOCUENCA S. A.**

**Balance General**

**31 de diciembre  
2018**

**(En Dólares)**

**Pasivos y Patrimonio de Accionistas**

Pasivos corrientes:

Acreeedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar (Nota 6)	\$	20.493
Gastos Acumulados por Pagar (Nota 7)		985

Total pasivos corrientes		21.478
--------------------------	--	--------

Obligaciones a largo plazo (Nota 8)		2.468.578
-------------------------------------	--	-----------

Pasivos Diferidos (Nota 9)		78.700
----------------------------	--	--------

<b>Total Pasivos</b>		<b>2.568.756</b>
----------------------	--	------------------

Patrimonio de los accionistas:

Capital social (Nota 10)		800
Aporte Futuras Capitalización		90.092
Utilidad Ejercicios Anteriores		1.163
Resultado del Ejercicio		( 18.755)

Total patrimonio de accionistas		73.300
---------------------------------	--	--------

<b>Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas</b>	<b>S.</b>	<b>2.642.056</b>
--------------------------------------------------	-----------	------------------

*Ver notas adjuntas*

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

GUAYAQUIL - ECUADOR

**INMOCUENCA S. A.**

**Estado de Resultados**

**31 de diciembre  
2018**

**(En Dólares)**

Ingresos	
Ventas de Viviendas	\$ 144.500
Otros Ingresos	8.225
	<hr/>
Total Ingresos	152.725
Costo de Ventas	(145.864)
	<hr/>
Utilidad Bruta en Ventas	6.861
Gastos Operacionales	
Gastos Administrativos	( 20.583)
Gastos de Ventas	( 4.988)
Gastos de Depreciación	( 45)
	<hr/>
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>\$ ( 18.755)</b>
	<hr/> <hr/>

**INMOCUENCA S. A.**

Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionistas

31 de diciembre  
 2018  
 (En Dólares)

	Capital Social	Aportación Futuras Capitalizaciones	Perdida Ejercicios Anteriores	Resultado Ejercicios Anteriores	Resultado Ejercicio
Saldo al 1 de Enero del 2018	\$ 800	294.806	(153.140)	1.163	(65.074)
Regularización de Cuentas Patrimoniales		(204.714)	153.140		65.074
Resultado del Ejercicio					(18.755)
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2017</b>	<b>\$ 800</b>	<b>90.092</b>	<b>-----</b>	<b>1.163</b>	<b>(18.755)</b>

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

GUAYAQUIL – ECUADOR

**INMOCUENCA S. A.**

**Estado de Flujos de Efectivo**

**31 de diciembre  
2018**

**(En Dólares)**

**Efectivo usado por actividades de operación:**

Recibido de clientes	\$	140.102
Pagado a proveedores y empleados		( 79.850)
		<hr/>
Efectivo neto usado por actividades de operación		<b>60.252</b>
		<hr/>

**Efectivo proveniente de actividades de financiación**

Disminución de Proveedores		( 50.685)
Disminución Pasivo a Largo Plazo		(108.442)
Aumento Pasivos Diferidos		68.475
Regularización de cuentas patrimoniales		13.500
		<hr/>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación		<b>( 77.152)</b>
		<hr/>
Aumento neta en caja y bancos		(16.900)
Caja y bancos al principio del año		94.128
		<hr/>
Caja y bancos al final del año	\$	<b>77.228</b>
		<hr/> <hr/>

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

GUAYAQUIL – ECUADOR

**INMOCUENCA S. A.**

**Estado de Flujos de Efectivo (continuación)**

**31 de diciembre  
2018**

**(En Dólares)**

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

Utilidad del Ejercicio	US \$	(18.755)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto Proveniente de actividades de operación:		
Depreciaciones		45
Aumento en cuentas por cobrar		(12.623)
Disminución en inventarios		93.423
Disminución Gastos Acumulados		( 1.838)
		-----
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	\$	<u>60.252</u>

**INMOCUENCA S. A.**  
**Notas a los Estados financieros**  
**31 de diciembre del 2018**

---

**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 2018**

---

**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 2018****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:

<b>ACTIVOS</b>	<b>%</b>	<b>AÑOS</b>
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  
2018

(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 25% 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	160.764
Otros Deudores	15.723
Anticipo a Proveedores	14.000
	-----
<b>Cuentas por Cobrar</b>	<b>\$ 199.569</b>
	=====

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  
 2018**

**(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 2018 por un valor de \$ 160.764.

Los Anticipo a Proveedores son montos entregados para la construcción de viviendas, los cuales no generan intereses y suman el valor de \$14.000.

**4. Inventarios**

Los inventarios consisten de lo siguiente:

Lotes	\$	1.338.551
Casas Urbanización la Campiña		301.837
Construcción en Proceso		724.868
	\$	<u>2.365.256</u>

**5. Propiedad, Planta y Equipo**

Los movimientos del costo revalorizado de propiedades, planta y equipo por el año terminado el 31 de Diciembre del 2018 fueron como sigue:

	Saldo Inicial	Transferencias	Saldo Final
<u>Costo revalorizado:</u>			
Muebles y Enseres	450		450
Sub-total	450		450
Depreciación acumulada	(402)	(45)	(447)
\$	48	(45)	3

**INMOCUENCA S. A.**

**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**31 de diciembre  
2018**

**(En Dólares)**

**6. Cuentas y Documento por Pagar**

Las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

Proveedores	S.	<b>20.493</b>
-------------	----	---------------

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

Promotora Inmobiliaria LFG S. A.	\$	11.898
Moreno Ortiz Francisco		1.168
Otros Proveedores		7.427
		<hr/>
Total	\$	20.493

**7. Gastos Acumulados por Pagar**

Los Gastos Acumulados por el año terminado el 31 de Diciembre de 2018 fueron como sigue:

Deuda al Fisco	\$	985
		<hr/>
Total Gastos Acumulados por Pagar	\$	<b>985</b>

**INMOCUENCA S. A.**

**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**31 de diciembre  
2018  
(En Dólares)**

**8. Obligaciones a Largo Plazo**

Las obligaciones a largo plazo consisten de lo siguiente:

Préstamo Accionistas	\$	738.578
Otras Cuentas por Pagar		1.730.000
	\$	<u>2.468.578</u>

El préstamo de accionistas por un valor de \$738.578, no tiene fecha de vencimiento y no generan intereses.

El rubro de Otras cuentas por Pagar por un monto de \$1.730.000, se debe a la compra de una cartera.

**9. Pasivos Diferidos**

Los Pasivos Diferidos por el año terminado el 31 de Diciembre de 2018, por los abonos y cuotas que hacen los clientes por adelantado por la compra de vivienda fueron como sigue:

Ingreso por Anticipo de Ventas	<u>\$ 78.700</u>
--------------------------------	------------------

**INMOCUENCA S. A.**

**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**31 de diciembre  
2018  
(En Dólares)**

---

**10. Capital Social**

Al 31 de diciembre del 2017, el capital social consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal de \$1.00.

En el ejercicio fiscal auditado, se registró la disminución del Aporte a Capital Futuro, para absorber la Pérdida Acumulada por un valor de \$204.714

**11. Eventos Subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de presentación del presente informe (04 de abril del 2019) no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

---