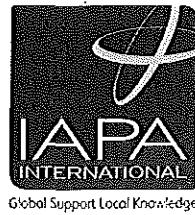


PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.  
Contadores Públicos



## **INMOCRISAN S.A.**

### **ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

#### **CONTENIDO:**

Informe de los Auditores Independientes  
Estados de Situación Financiera  
Estados de Resultados Integrales  
Estados de Cambios en el Patrimonio  
Estados de Flujos de Efectivo  
Notas a los Estados Financieros

#### **ABREVIATURAS USADAS**

US\$.	Dólares estadounidenses
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
NIA	Normas Internacionales de Auditoría

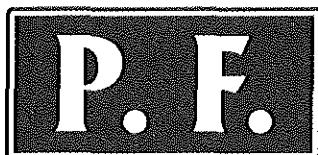


PÉREZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.  
Contadores Públicos



## Índice de Notas a los Estados Financieros

Nota	Página
1 Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones	10
2 Resumen de las Principales Políticas de Contabilidad	
a) Base de preparación	
b) Base de medición	11
c) Moneda Funcional y de Presentación	
d) Uso de Estimaciones y Supuestos	
e) Propiedades y equipo	
f) Negocio en marcha	
g) Reconocimiento de Ingresos	13
h) Gastos	
i) Impuesto a las ganancias	
j) Beneficios de empleados	14
k) Capital contable, reservas y distribución de dividendo	15
l) Administración de Riesgos Financieros	
▪ Riesgo de Crédito	
▪ Riesgo de Liquidez	
▪ Riesgo Operacional	16
3 Caja Bancos	
4 Cuentas por Cobrar	17
5 Propiedad y Equipo	
6 Cuentas por pagar	18
7 Pasivos acumulados	
8 Capital Social	
9 Reserva Legal	19
10 Superávit por revaluación	
11 Resultados Acumulados adopción Niif	
12 Resultados Acumulados	
13 Impuesto a la Renta	
14 Ventas	20
15 Gastos de Administración	
16 Transacciones con Partes Relacionadas	
17 Compromisos	21
18 Nueva Normatividad Relevante	
19 Aprobación de los estados financieros	23
20 Eventos Subsecuentes	



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.  
Contadores Públicos



### Informe de los Auditores Independientes

Marzo 1 del 2019

A los Señores Accionistas de  
**INMOCRISAN S.A.**  
Quito - Ecuador

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de **INMOCRISAN S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, el estado de resultados integrales, el estado de evolución del patrimonio y el estado de flujo de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los asuntos importantes la situación financiera de **INMOCRISAN S.A.**, al 31 de diciembre del 2018, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para Pymes.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de **INMOCRISAN S.A.** de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### **Énfasis en unos asuntos**

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017, no han sido revisados por otro auditor, constituyéndose la primera auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre del 2018.

**OUR FIRM IS A MEMBER OF IAPA, THE INTERNATIONAL ASSOCIATION OF PROFESSIONAL ACCOUNTANCY FIRMS.  
GLOBAL SUPPORT - LOCAL KNOWLEDGE.**

#### **QUITO - GUAYAQUIL**

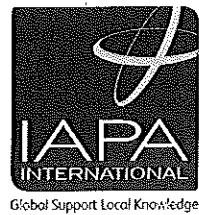
Av. Brasil N40-38 y Charles Darwin Edificio Kaufer 4to Piso Oficina 9  
Teléfono: 331-8022 Telefax: 331-7454 Cel.: 099666108 / 097102616  
Email: pfcontadores@cablemodem.com.ec, lapaez@cablemodem.com.ec  
Casilla: 17-21-745

#### **GUAYAQUIL - QUITO**

Junín 203 y Panamá Edif. Teófilo Bucaram 4to. Piso Oficina 4 y 5  
Teléfonos: 230-4762 • 230-5169 Telefax: 230-4983 Cel.: 098452649  
Email: pfcontad@easynet.net.ec  
Casilla: 09-01-16219



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.  
Contadores Públicos



## **Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros**

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para Pymes, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso que resulte de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.



PÉREZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.  
Contadores Públicos



- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

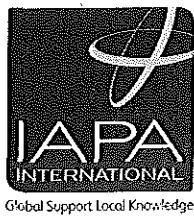
Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia y hemos comunicado a ellos todas las relaciones y otros asuntos de los que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.  
Contadores Públicos



### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, al 31 de diciembre del 2018, se emite por separado.

Pág. Florencia & Co. S.A.P.

SC. RNAE N°. 434

Gabriel Páez-Jatiya

Socio

R.N.C. 11.203

INMOCRISAN S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017

(En dólares estadounidenses)

ACTIVO	2018		2017		Notas	2018	2017
	Notas		Notas				
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>							
Caja Bancos	3	77.088	65.839	Obligaciones bancarias		109	125
Cuentas por Cobrar	4	41.840	20.848	Cuentas por Pagar	6	357.478	481
				Pasivos acumulados	7	9.838	1.627
<b>Total activo corriente</b>		<b>118.928</b>	<b>86.687</b>	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>367.425</b>	<b>2.233</b>
Propiedades y equipo	5	695.398	357.408	<b>Total pasivo</b>		<b>367.425</b>	<b>2.233</b>
Otros activos		2.500	(481)				
<b>Total</b>		<b>816.826</b>	<b>443.614</b>				

Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 20

*A. Müller*  
Sr. Alejandro Müller  
GERENTE GENERAL

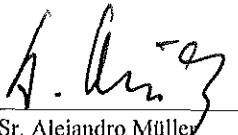
*Cristina Almendra*  
Sra. Cristina Almendra Vaca  
CONTADOR GENERAL  
Registro: 17-1544

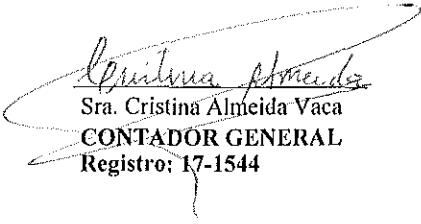
**INMOCRISAN S.A.**  
**Estados de Resultados Integrales**  
**Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017**  
**(En dólares estadounidenses)**

---

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ventas	14	68.104	61.281
Gastos de administración	15	(60.046)	(58.431)
<b>Utilidad en Operación</b>		8.058	2.850
15% Participación Trabajadores		(1.209)	(427)
Impuesto a la Renta	13	(4.999)	(612)
Reserva Legal	2	(185)	(181)
<b>Utilidad neta del ejercicio</b>		<u>1.665</u>	<u>1.630</u>
<b>Otros resultados integrales:</b>			
Total resultados integrales		<u>1.665</u>	<u>1.630</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 20

  
 Sr. Alejandro Müller  
 GERENTE GENERAL

  
 Sra. Cristina Almeida Vaca  
 CONTADOR GENERAL  
 Registro: 17-1544

**INMOCRISAN S.A.**

**Estados de Evolución en el Patrimonio**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017**  
**(En dólares estadounidenses)**

	Capital social	Reserva Legal	Supervivir por Revolución	Resultados Acumulados	Utilidad del ejercicio	Resultados Acumulados	Total
			Resul. Acum.	Resul. Acum.	Nef	Resul. Acum.	
Saldo al 31 de diciembre del 2017	21,000	6,949	427,179	(8,389)	(6,988)	1,630	413,422
Transferencia					(1,630)	0	411,381
Ajuste Recavado					6,170	6,170	0
Utilidad del ejercicio						8,038	8,038
Apropiación participación trabajadores						(1,209)	(1,209)
Apropiación impuesto a la renta						(4,999)	(4,999)
Apropiación reserva legal						(185)	0
Saldo al 31 de diciembre del 2018	21,000	7,134	453,349	(6,759)	(6,988)	1,665	421,267
							419,461
Saldo al 31 de diciembre del 2016	21,000	6,768	427,179	(8,389)	(6,988)	6,611	418,413
Apropiación						(6,611)	416,181
Dividendos						0	0
Utilidad del ejercicio						(6,611)	(6,611)
15% Participación trabajadores						2,850	2,850
Impuesto a la renta						(427)	(427)
Reserva legal						(6,12)	(6,12)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	21,000	6,949	427,179	(8,389)	(6,988)	1,630	413,422
							411,381

Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 20

*A. Muñoz*  
 Sr. Alejandro Muñoz  
 GERENTE GENERAL

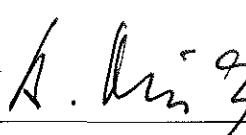
*Christina Almeida Vaca*  
 Sra. Cristina Almeida Vaca  
 CONTADOR GENERAL  
 Registro: 171544

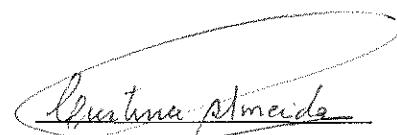
**INMOCRISAN S.A.**  
**Estados de Flujos de Efectivo**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017**  
**(En dólares estadounidenses)**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación</b>		
Efectivo recibido de clientes	47.112	61.654
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	<u>(38.651)</u>	<u>(53.499)</u>
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<u>8.461</u>	<u>8.155</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión</b>		
Compra de inmuebles (1)	(148.712)	
Compra de intangibles	(2.500)	
<b>Efectivo neto (utilizado) en las actividades de inversión</b>	<u>(151.212)</u>	<u></u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento</b>		
Dividendos pagados	(6.611)	
Anticipo venta de inmueble	154.000	
<b>Efectivo neto provisto / (utilizado) en las actividades de financiamiento</b>	<u>154.000</u>	<u>(6.611)</u>
<b>Aumento neto del efectivo</b>	11.249	1.544
Efectivo al inicio del período	65.839	59.764
<b>Efectivo al final del período.</b>	<u>77.088</u>	<u>61.308</u>

(1) El total de adiciones de propiedad y equipo al 31 de diciembre del 2018, asciende a US\$ 348.712, de los cuales US\$ 200.000, está pendiente de cancelación.

**Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 20**

  
Sr. Alejandro Müller  
**GERENTE GENERAL**

  
Sra. Cristina Almeida Vaca  
**CONTADOR GENERAL**  
 Registro 17-1544

**INMOCRISAN S.A.**  
**Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto**  
**Provisto en las Actividades de Operación**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017**  
**(En dólares estadounidenses )**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad del Ejercicio	1.665	2.850
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto en las actividades de operación</b>		
Depreciación y amortización	17.373	23.383
Impuesto a la renta	4.999	612
Participación trabajadores	1.209	427
Beneficios sociales	2.002	
Reserva legal	185	
Otros	<u>(962)</u>	<u>(15.712)</u>
	24.806	8.710
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>		
Cuentas por Cobrar	(20.992)	1.991
Inventarios	<u>(16)</u>	
Cuentas por Pagar	<u>2.998</u>	<u>(5.396)</u>
	<u>(18.010)</u>	<u>(3.405)</u>
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<u>8.461</u>	<u>8.155</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 20

  
Sr. Alejandro Müller  
**GERENTE GENERAL**

  
Sra. Cristina Almeida Vaca  
**CONTADOR GENERAL**  
 Registro: 17-1544