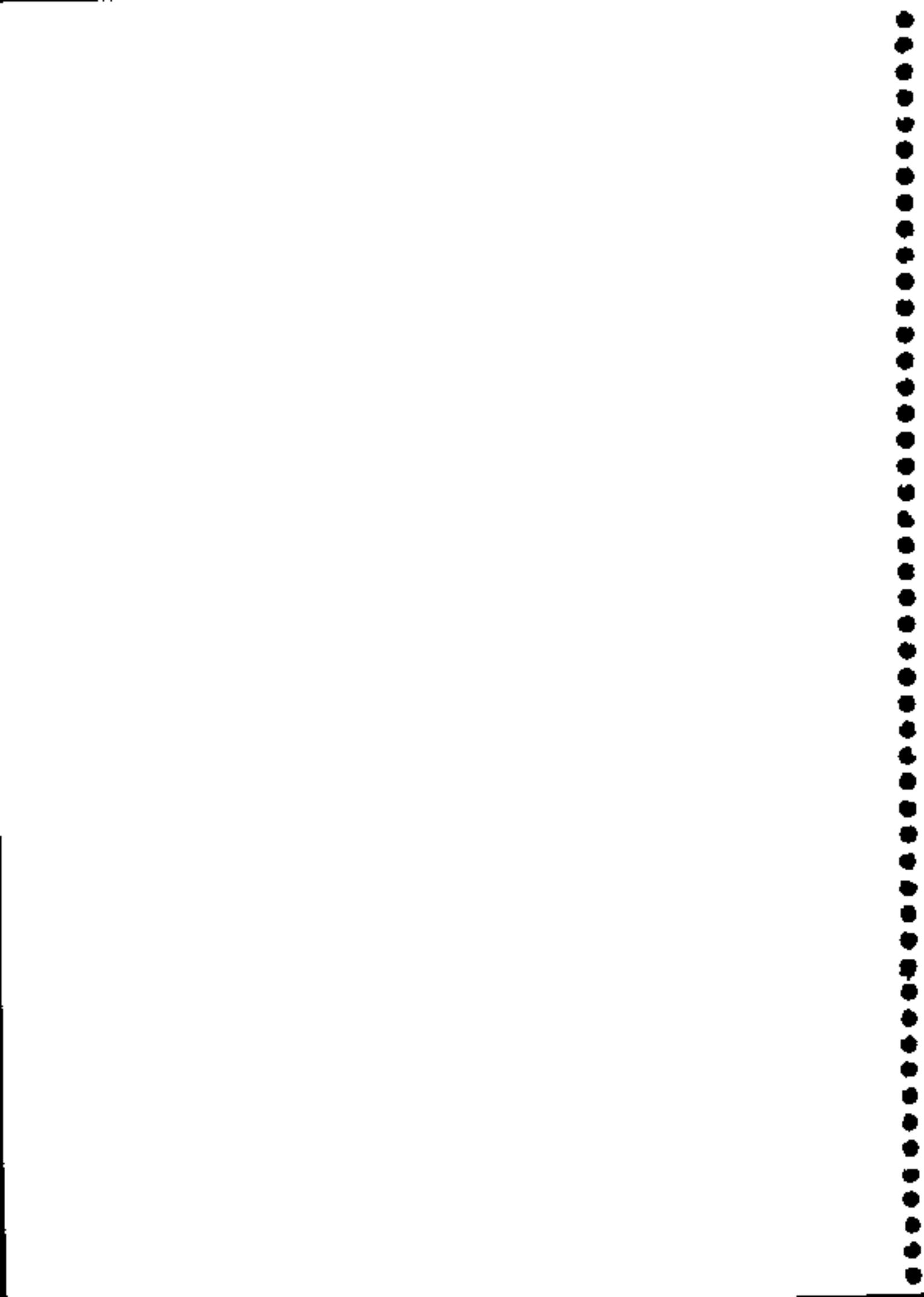


INMOBILIARIA CACHAGUA C.A.
Estados financieros al 31 de diciembre del 2018
e informe del auditor independiente

11

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.



INMOBILIARIA CACHAGUA C.A.

Estados financieros al 31 de diciembre del 2018
e informe del auditor independiente

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros

Estado de Situación Financiera

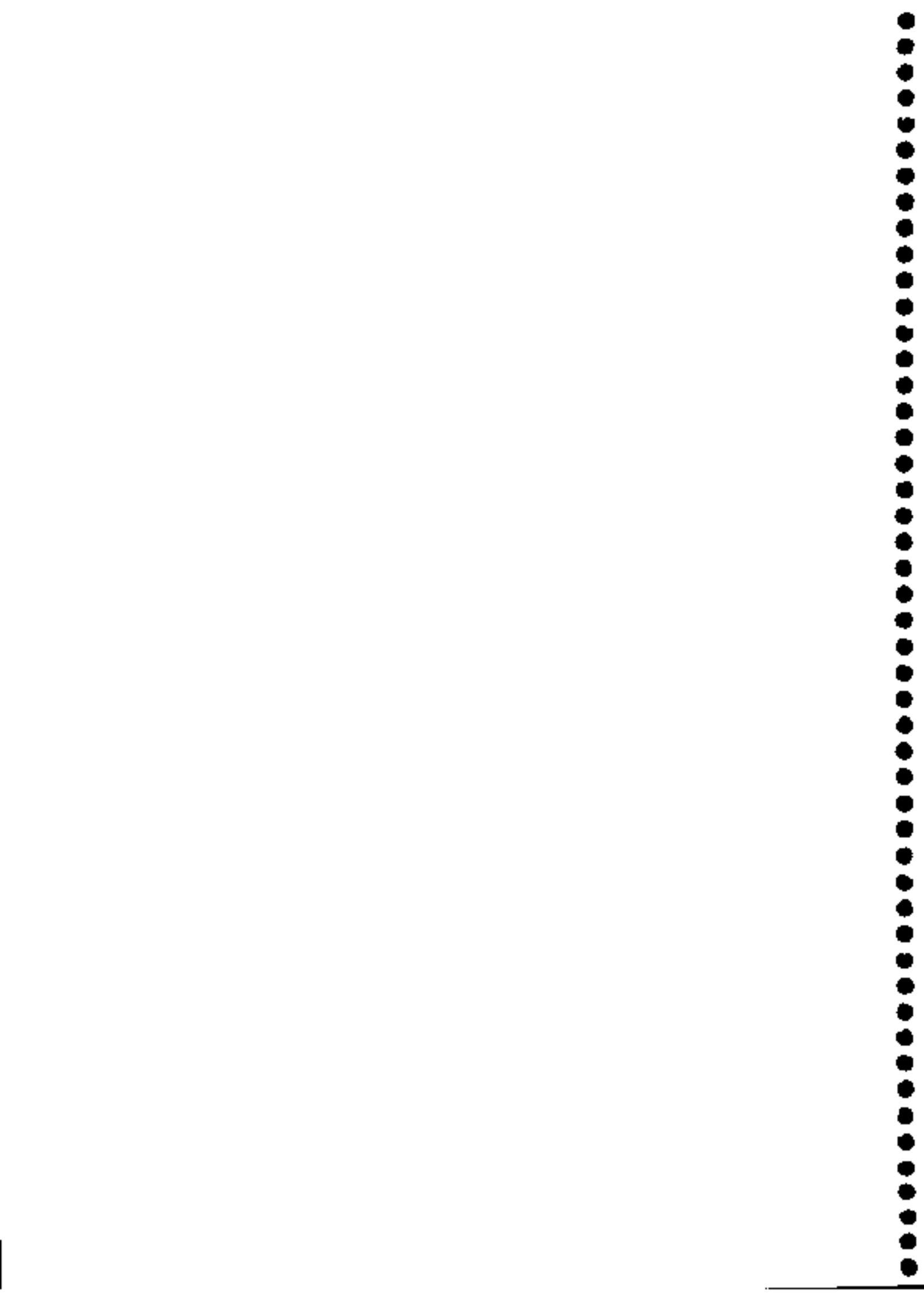
Estado de Resultados Integral

Estado de Cambio en el Patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Handwritten signatures in black ink, located in the bottom right corner of the page.



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
INMOBILIARIA CACHAGUA C.A.

Opinión

He auditado el estado de situación financiera adjunto de **INMOBILIARIA CACHAGUA C.A.** al 31 de Diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados en base a mi auditoría.

En mi opinión, los referidos estados financieros, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA CACHAGUA C.A.** al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. (NIIF).

Bases para la Opinión

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que una 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 de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las políticas contables utilizadas y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Otros asuntos de auditoría

Según se indica en la nota 2 los estados financieros son preparados para dar cumplimiento con los requerimientos locales y presentan la situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de **INMOBILIARIA CACHAGUA C.A.**

;

;



Responsabilidad de la gerencia de la compañía sobre los estados financieros

La Gerencia es la responsable de la presentación y preparación de los estados financieros en base a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir que la preparación de los estados financieros estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad de continuar como empresa en marcha revelando de ser necesario asuntos relacionados con la empresa en marcha a menos que la empresa tenga planes de liquidar la sociedad o cesar sus operaciones.

La gerencia es la responsable de controlar el proceso de información financiera de la compañía.

Responsabilidad del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión.

La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada con las NTA siempre detecte distorsiones cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraude y error y se consideran materiales si, de manera individual o conjunta, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría basada en Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Además se evaluó:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión material debida a fraude es más elevado que en el caso de una distorsión debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión de control interno.

1

2

3

4

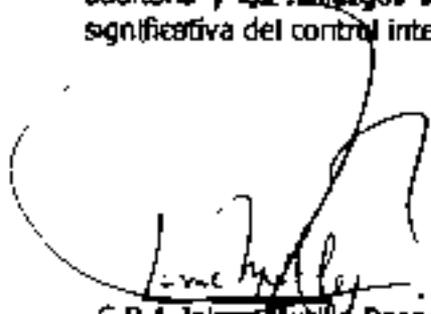
5

6



- Obtenemos conocimiento del Control Interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables usadas por la compañía son las adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la gerencia.
- Concluimos sobre la adecuada utilización de la gerencia del principio de empresa en marcha y si basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas con los estados financieros y, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras podrían ser una causa de que la compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de modo que se alcance una presentación razonable.

Comunicamos a la gerencia, entre otros asuntos el alcance y la oportunidad de nuestra auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante la auditoría.


 C.P.A. Jaime Muñoz Posada
 SC-RNAE No. 473
 Guayaquil, Ecuador
 31 de Enero del 2020



1

.

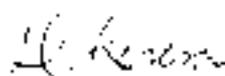


INMOBILIARIA CACHAGUA C.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2018
Expresado en U.S.dólares

	Nota	2018	2017
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalente de Efectivo	3	1,285.52	1,285.52
Otros Activos Corrientes		600.00	600.00
Total activos corrientes		1,885.52	1,885.52
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, planta y equipo, neto	4	40,454.35	40,454.35
Total activos no corrientes		40,454.35	40,454.35
Total Activos		42,339.87	42,339.87

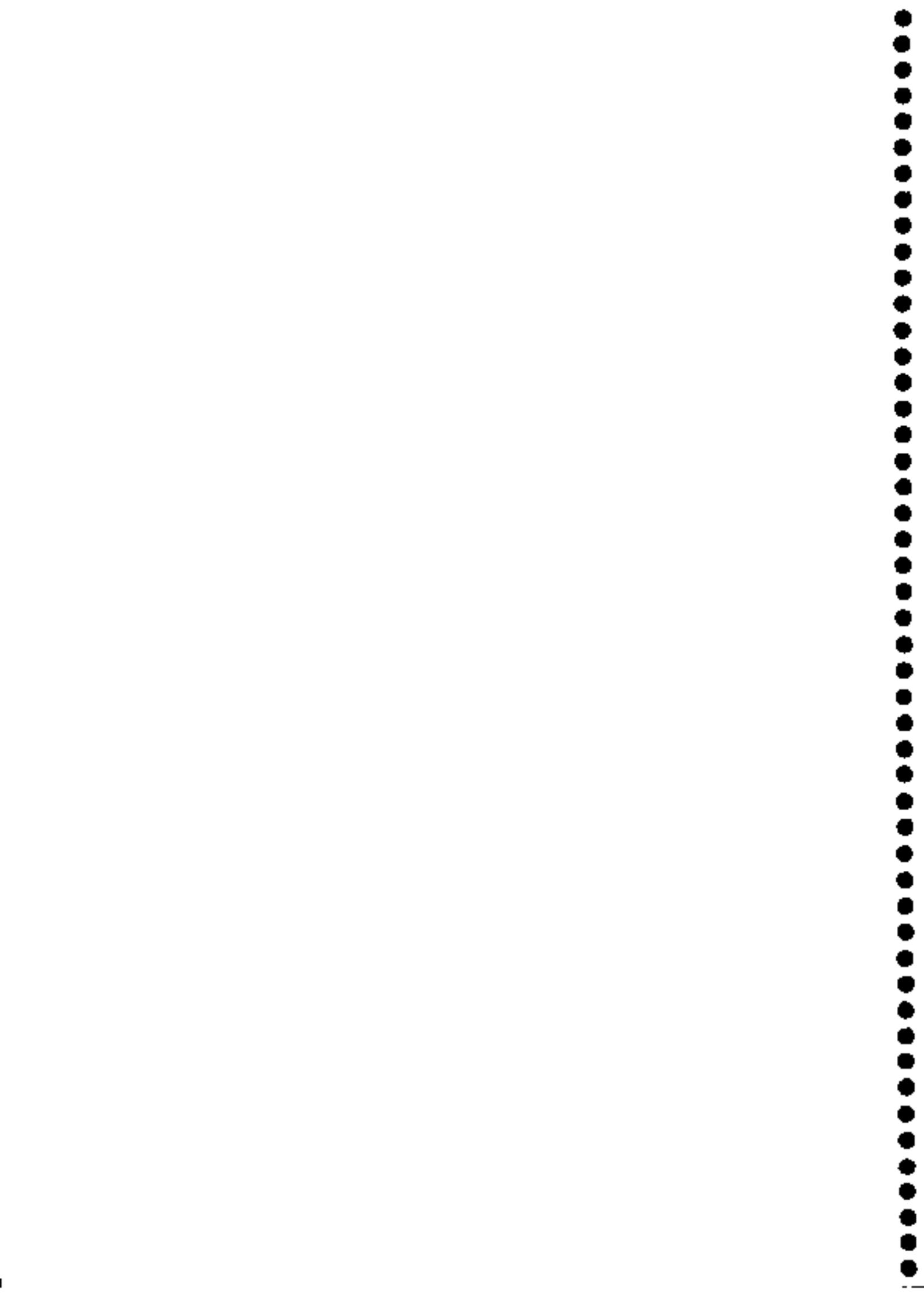


Jorge Luis Recabarren Sarmiento
Representante Legal



C.P.A. Douglas Rivera Orellana
Contador General



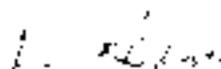


INMOBILIARIA CACHAGUA C.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2018
Expresado en U.S.dólares

	Nota	2018	2017
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por Pagar		536.94	536.94
Total pasivos corrientes		536.94	536.94
 PATRIMONIO			
Capital Social	5	800.00	800.00
Reserva Legal		26.26	26.26
Reserva Facultativa		1,035.21	1,035.21
Resultados acumulados NIIF	6	39,968.42	39,968.42
Pérdidas Acumuladas años anteriores		-253.48	-253.48
Utilidades años anteriores		226.52	226.52
Total Patrimonio		41,802.93	41,802.93
 Total pasivo y patrimonio		42,339.87	42,339.87

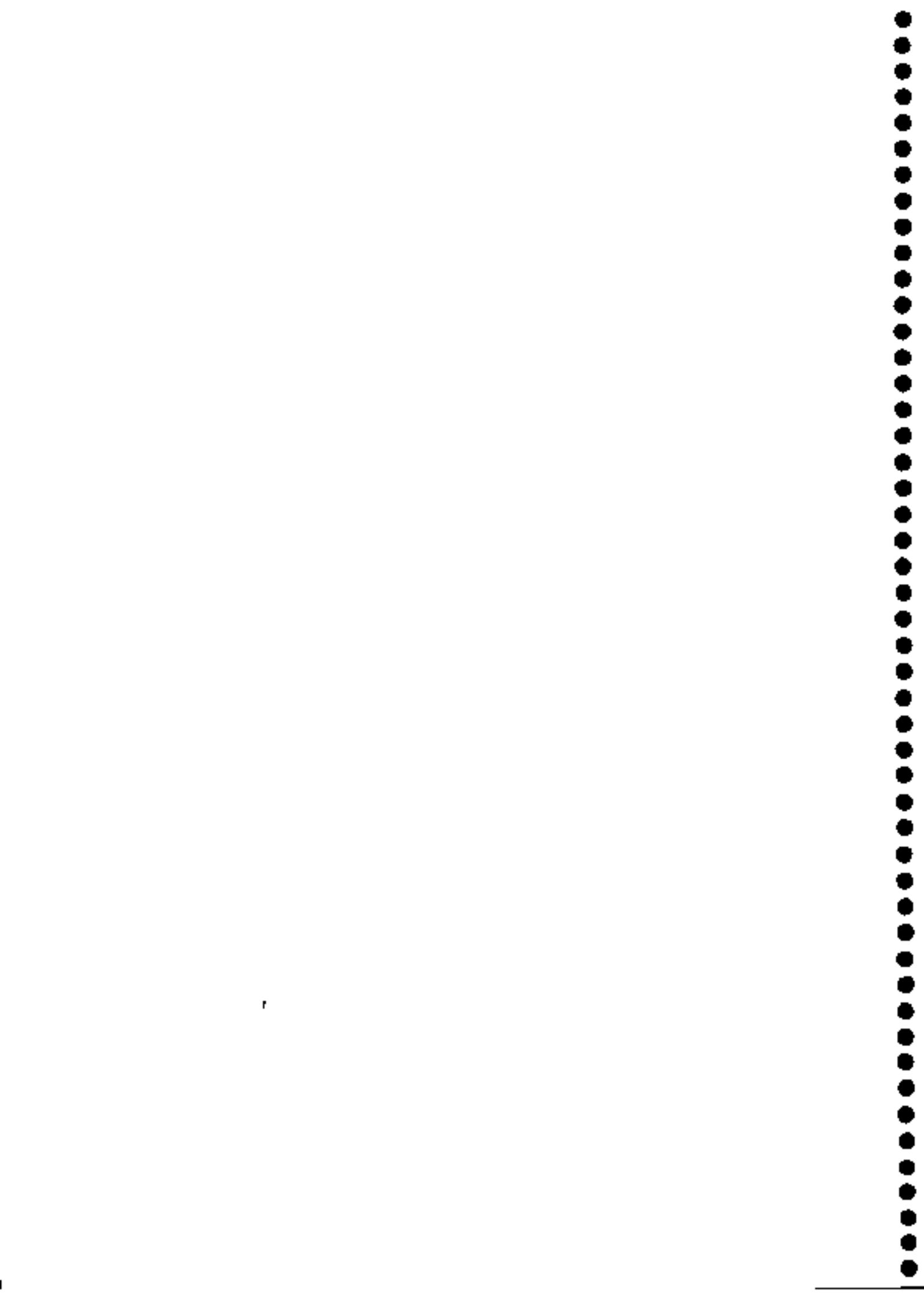


Jorge Luis Recabarren Samiento
Representante Legal



C.P.A. Douglas Rivera Orrellana
Contador General



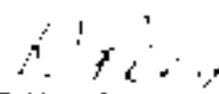


INMOBILIARIA CACHAGUA S.A.
Estados de Cuentas en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Estatutaria	Resultados Acumulados N.I.Y.	Partidas Anteriores	Utilidades Anteriores	Saldo
Saldo al 31 de Enero del 2017	800.00	26.26	1,035.21	39,968.42	253.48	235.52	41,862.93
Resultado del Ejercicio							-
Participación Trabajadores							-
Impuesto a la Renta							-
Transferencia de Resultados							-
Saldo al 31 de Diciembre del 2016	800.00	26.26	1,035.21	39,968.42	253.48	235.52	41,862.93



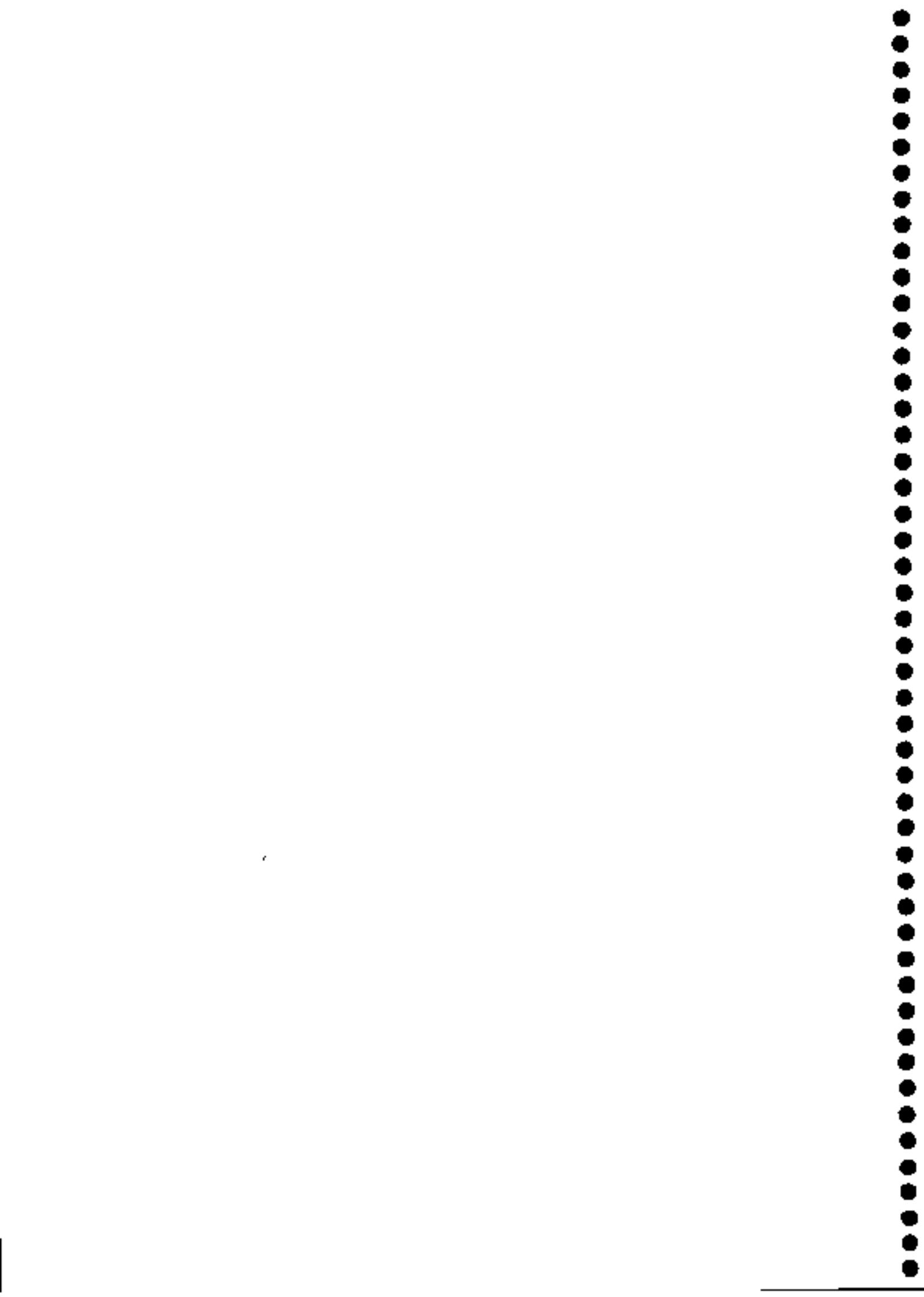
Jorge Luis Rocabarren Sarmiento
Representante Legal



C.P.A. Douglas Rivera Orjilano
Contador General

AT





INMOBILIARIA CACHAGUA C.A.**Estado de flujos de efectivo****Por el año terminado el 31 de diciembre del 2018****Expresado en U.S.dólares****2018****Flujo de Efectivo de Actividades de Operación**

Utilidad Neta

Ajuste para conciliar la pérdida neta con el

Aporte para aumento de Capital Variación

Depreciación

Cambios netos en activos y Pasivos

Aumento en cuentas por cobrar

Otras cuentas por cobrar

Impuestos Anticipados

Anticipos de Clientes

Obligaciones Fiscales

Disminución Proveedores

Efectivo neto utilizado en actividades**de Operación****Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión**

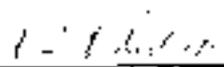
Adiciones de Maquinarias y Equipos

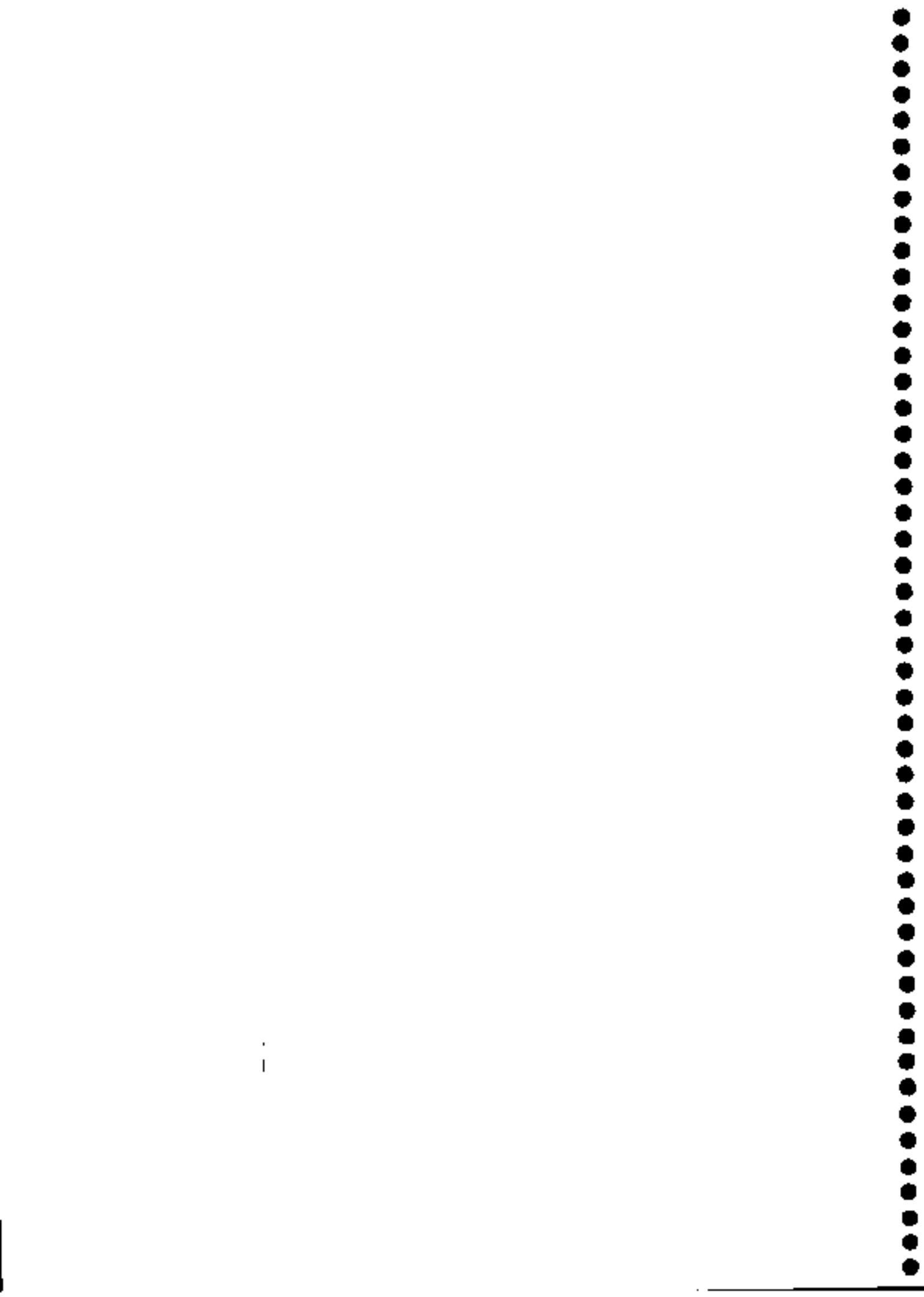
Flujo de Efectivo de Actividades de Financiamiento

Prestamos Bancarios

Accionistas

Aumento (disminución) neto de efectivo

Efectivo al principio del año**Efectivo y Equivalentes de Efectivo al final del año****1,285.52****1,285.52**
Jorge Luis Recabarren Sarmiento
Representante Legal
C.P.A. Douglas Rivera Ouellet
Contador General



Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2018
Expresadas en U.S.dólares

1. Operaciones

INMOBILIARIA CACHAGUA C A fue constituida en Guayaquil el 12 de Septiembre de 1989 y su actividad principal es dedicarse a la adquisición de bienes inmuebles urbanos y en general compra venta y explotación de bienes inmuebles propios y arrendados.

PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1.- Base de presentación de los estados financieros

En la contabilidad y en la presentación de los estados financieros, la compañía cumple con las normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes, que son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentada en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador, desde marzo del 2000.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y también exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en la compañía. En las notas a los estados financieros se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

2.2.- Cambios en políticas contables

En el análisis realizado en el año de transición se determinó que los componentes de los estados financieros reflejan la realidad económica de la entidad por lo cual no ha sido necesario realizar ajustes cuantitativos por aplicación de valor razonable como costo atribuido, dichos componentes se registran al costo histórico y se realizan bajo el principio del devengo.

2.3.- Uso de Juicios y Estimaciones

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados. Las



estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos futuros.

2.4.- Efectivo y equivalentes en efectivo

Comprenden el efectivo disponible, depósito a (la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos de tres meses o menos.

2.5.- Documentos y cuentas por cobrar

Son los importes provenientes de los créditos otorgados a clientes por ventas de bienes o prestación de servicios realizadas en el curso normal de la operación. También incluyen las cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo), se clasifican como activos corrientes. En caso contrario, se presentan como activos no corrientes.

Los Documentos y Cuentas por Cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, menos la provisión por cuentas de dudosa cobrabilidad.

La Compañía realiza permanentemente evaluaciones de la provisión para ciertas cuentas de difícil recuperación. El monto de la estimación se reconoce en el estado de resultados integrales. Las cuentas incobrables se castigan cuando se identifican como tales. Durante el análisis realizado en el 2018 no se identificaron valores de dudosa cobranza Debido a que el cierre contable se lo realizó considerando las mediciones bajo NIIF, no se reporte ningún ajuste en su estimación para cuentas de dudosa cobranza durante el 2018.

2.6.- Propiedad, planta y equipo

Los componentes de Propiedad, planta y equipo son de plena propiedad de la compañía, los mismos que se encuentran registrados al costo menos la depreciación; y, pérdidas por deterioro en caso de producirse. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los elementos.

Los costos posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir hacia la entidad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente. El resto del gasto por reparaciones y mantenimiento se carga a la cuenta de resultados durante el ejercicio económico en que se incurre en el mismo.

La compañía reconocerá el deterioro del valor de los activos cada vez que exista un indicio del valor recuperable de sus activos y unidades generadoras de efectivo, de



.....

existir dicho deterioro se reconocerá directamente al resultado del ejercicio económico en que se incurran.

Los desembolsos por reparación y mantenimiento efectuados para reparar o mantener el beneficio económico futuro esperado en los activos fijos son reconocidos como un gasto cuando se incurre, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Las propiedades, planta y equipos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos. Los Terrenos no se deprecian. La depreciación en los demás componentes de Propiedades, Planta y Equipos se calcula usando el método lineal de acuerdo a las siguientes vidas útiles estimadas que se detallan a continuación:

Edificios	20 años	5%
Maquinarias y Equipos	10 años	10%
Muebles y Enseres	10 años	10%
Vehículos	5 años	20%
Equipo de Computación	3 años	33%

2.7.- Documentos y Cuentas por Pagar

Los Documentos y Cuentas por Pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la operación. Se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Los Documentos y Cuentas por Pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado.

2.8.- Impuestos a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas por el Servicio de Rentas Internas; mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga al resultado del año que se devenga como base. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

2.9.- Capital social

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto. Se registran a su valor nominal.

4
E
1

:

.



2.10.- Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor agregado.

Los ingresos ordinarios se reconocen en la medida en que probable que los beneficios económicos fluyan hacia la compañía cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro y cuando se alcancen determinadas condiciones para cada una de las actividades de la entidad que se describen a continuación.

Los costos y gastos se reconocen en función del principio del devengado.

3. Efectivo y Equivalentes

Al 31 de Diciembre del 2018, efectivo y sus equivalentes representan saldo en caja y depósitos en cuentas corrientes las cuales se mantienen en las instituciones del sistema financiero para efectuar los pagos de proveedores de bienes y servicios. El saldo está conformado como sigue:

4. Propiedades, Plantas y Equipos

Al 31 de Diciembre del 2018, Propiedades, Plantas y equipos la componen las cuentas que se detallan como sigue:

El movimiento de propiedades durante el año 2018 fue como sigue:

	2018	2017
Terrenos y Edificios	150,524.60	150,524.60
Maquinarias y Equipos	547.54	547.54
Depreciaciones	-110,617.79	-110,617.79
	40,454.35	40,454.35

1

2

3

4

5



5. Capital Social

El capital social de **INMOBILIARIA CACHAGUA C.A.** al 31 de Diciembre del 2018 está representado por **800** acciones de **USD.1,00** dólares cada una y está integrado por los siguientes accionistas:

Accionistas	Capital	Numero Acciones
ASPIAZU SANTOS REBECA NARCISA	400.00	400
RECABARREN SARMIENTO JORGE LUIS	400.00	400
	800.00	800

6. Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

7. Impuesto a la renta

(a) Situación fiscal-

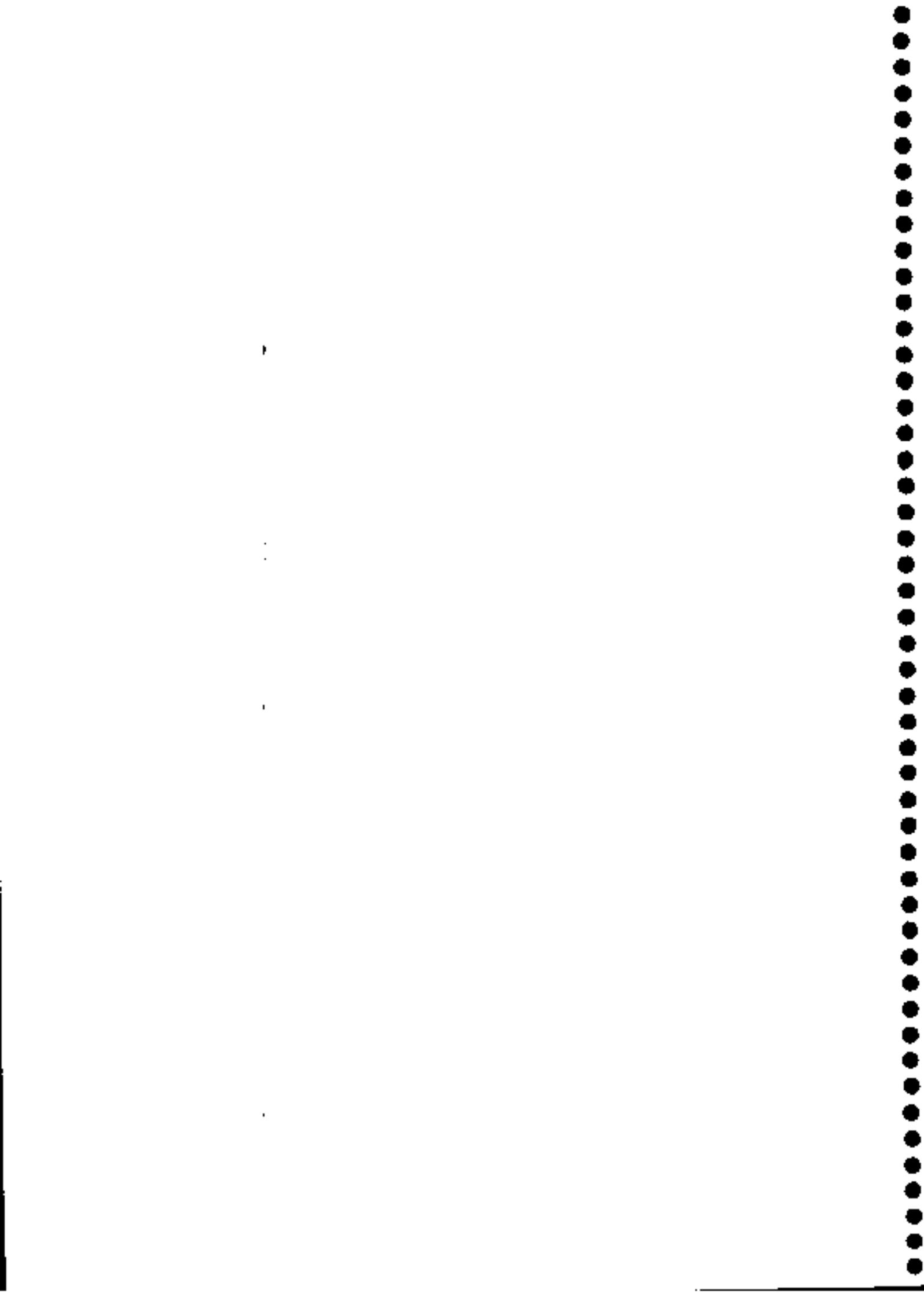
La Compañía no ha sido fiscalizada desde la fecha de su constitución (septiembre de 1989).

(b) Tasa de impuesto-

La tarifa general IR aplicable para sociedades respecto al ejercicio fiscal 2018, es del 25%, salvo cualquiera de los siguientes casos, en los que la tarifa será del 28%:

1. No haya cumplido el deber de informar su composición societaria.
2. Tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% de capital social.
3. La participación accionaria en paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente sea inferior al 50%, la tarifa aplicará únicamente sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

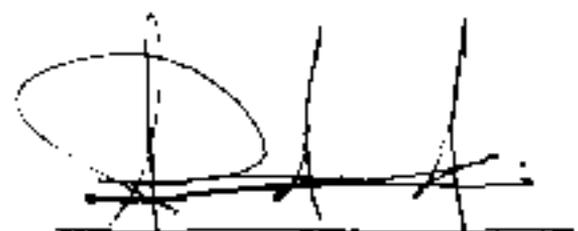




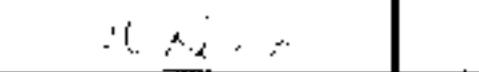
4. La sociedad informe como beneficiario efectivo a una persona natural que no sea residente fiscal del Ecuador y, que, por el régimen jurídico de cualquiera de las jurisdicciones involucradas en la cadena de propiedad en cuestión, pueda ser un titular o formal que, en consecuencia, no sea el beneficiario efectivo, no revele la real propiedad del capital, salvo prueba lo contrario. Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como las exportadoras habituales de bienes, aplicarán la tarifa del 22%. Para los exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

8. Eventos Posteriores

Entre el 1 de enero del 2019 y la fecha del informe de los auditores independientes Enero 31 del 2020 no se presentaron hechos o eventos que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que adhiran una mayor exposición.



Jorge Luis Recabarrén Samián
Representante Legal



C.P.A. Douglas Rivera Orjilana
Contador General

