

INMOBILIARIA INMOCARE S.A.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
BAJO NIIF PARA PYMES**

Al 31 de diciembre de 2015

Contenido

Informe del auditor independiente	3
--	----------

Estados financieros

Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio.....	7
Estado de flujo de efectivo	8

Notas a los estados financieros

Información general.....	9
Bases de preparación.....	9 - 10
Resumen de las principales políticas contables.....	11-13

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares estadounidenses
Compañía	-	INMOBILIARIA INMOCARE S.A.
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
Superintendencia	-	Superintendencia de Compañías
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
Pymes	-	Pequeñas y medianas entidades

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA INMOCARE S.A. y sus Subsidiarias

Guayaquil, 15 de mayo de 2017

Informe sobre los estados financieros consolidados

1. He auditado los estados financieros consolidados adjuntos de INMOBILIARIA INMOCARE S.A. y sus Subsidiarias que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración con base a normas internacionales de contabilidad.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con NIIF para pymes y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de distorsiones importantes debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos basados en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría, las cuales requieren que cumpla con requerimientos éticos, planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

Considero que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

Opinión

4. En mi opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de INMOBILIARIA INMOCARE S.A. al 31 de diciembre de 2015, resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con NIIF para pymes.



CPA Héctor Vera Falconi
SC - RNAE 725

INMOBILIARIA INMOCARE S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVOS	NOTAS	2015
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y sus equivalentes	4	140,653
Cuentas por cobrar clientes	5	643,539
Inventarios	6	437,956
Activos por impuestos corrientes	7	111,542
Total activos corrientes		<u>1,333,690</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades, planta y equipo	8	<u>362,293</u>
Total activos no corrientes		<u>362,293</u>
TOTAL		<u><u>1,695,983</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS:		
Proveedores	9	968,658
Pasivos acumulados		11,574
Cuentas por pagar a largo plazo	10	<u>520,192</u>
Total pasivos		<u>1,500,424</u>
PATRIMONIO (Véase estado adjunto)		<u>195,559</u>
TOTAL		<u><u>1,695,983</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.

Lcdo. Vicente Almeйда
Gerente General

CBA Cynthia Chancay
Contadora

INMOBILIARIA INMOCARE S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015
(Expresados en U.S. dólares)

	<u>NOTAS</u>	<u>2015</u>
Ingresos		2,043,033
Costo de ventas		<u>(1,403,596)</u>
Utilidad bruta		639,437
Gastos de operación		<u>(531,982)</u>
Utilidad antes de impuestos		107,455
15% participación trabajadores		<u>(34,314)</u>
22% impuesto a la renta		<u>(13,828)</u>
Utilidad del ejercicio		<u><u>59,313</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.



 Lcdo. Vicente Almeyda
 Gerente General



 CBA Cynthia Chancay
 Contadora

INMOBILIARIA INMOCCARE S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015
(Expresados en U.S. dólares)

	Capital Social	Reserva por valuación	Resultados Acumulados	Interés minoritario	Total
Saldo al 1 de enero de 2015	3,200	71,670	148,391	-	223,261
Ajustes consolidación Pago de dividendos	(2,400)	(8,251)	(76,729)	365	(10,286) (76,729)
Utilidad del ejercicio Saldo al 31 de diciembre de 2015	800	63,419	59,313 130,975	365	59,313 195,559

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros

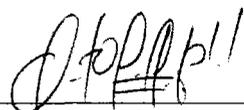

 Lcdo. Vicente Almeyda
 Gerente General


 CBA Cynthia Chancay
 Contadora

INMOBILIARIA INMOCARE S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015
(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2015</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Recibido de clientes	1,697,439
Pagos a proveedores y trabajadores	(1,443,814)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(78,863)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>174,762</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Ventas y/o bajas de propiedad, planta y equipo	10,995
Adiciones de propiedad, planta y equipo	(500)
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	<u>10,495</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Pago de préstamos	(402,700)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(87,014)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(489,714)</u>
Disminución neta de efectivo y bancos	(304,458)
Efectivo y bancos al inicio del año	445,111
Efectivo y bancos al final del año	<u><u>140,653</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.



Lcdo. Vicente Almeyda
Gerente General



CBA Cynthia Chancay
Contadora

**INMOBILIARIA INMOCARE S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA INMOCARE S.A., fue constituida mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 29 de septiembre de 1989. La Compañía se dedica a la actividad inmobiliaria y su domicilio principal está ubicado en la Cdla. Ceibos Calle Primera 119 y Av. Primera, Guayaquil - Ecuador. Las actividades de las Compañías Subsidiarias y sus porcentajes de participación, se detallan a continuación:

<u>Subsidiarias</u>	<u>% de participación</u>	<u>Actividad y fecha de constitución</u>
Tecnoacción S.A.	99.90%	Actividad inmobiliaria, constituida el 10 de septiembre de 2007
Ventas avícolas Vetaves Cia. Ltda.	99.75%	Venta al por mayor de abonos y productos químicos de uso agrícola, constituida el 3 de mayo de 1988
Ingeperfec S.A.	99.90%	Actividad inmobiliaria, constituida el 20 de septiembre de 2007

NOTA 2 – BASES DE PREPARACIÓN

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la administración de la Compañía y han sido preparados de acuerdo con las NIIF para pymes, emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2015.

2.2 Bases de medición

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros son presentados en dólares estadounidenses, que es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

2.4 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Las principales estimaciones con relación a los estados financieros comprenden: las provisiones de beneficios sociales, depreciaciones, cuyos criterios contables se describen más adelante.

La Gerencia ha ejercido su juicio crítico al aplicar las políticas contables en la preparación de los estados financieros adjuntos, según se explica en las correspondientes políticas contables.

2.5 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de INMOBILIARIA INMOCARE S.A. y sus subsidiarias. Todos los saldos y transacciones significativas entre la controladora y su subsidiaria fueron eliminados para propósito de la consolidación.

Obligación de consolidación

De acuerdo al alcance de la NIIF 10, una controladora no necesita presentar estados financieros consolidados si cumple todas las condiciones siguientes:

- (i) es una subsidiaria total o parcialmente participada por otra entidad y todos sus otros propietarios, incluyendo los titulares de acciones sin derecho a voto, han sido informados de que la controladora no presentará estados financieros consolidados y no han manifestado objeciones a ello;
- (ii) sus instrumentos de deuda o de patrimonio no se negocian en un mercado público (ya sea una bolsa de valores nacional o extranjera, o un mercado no organizado, incluyendo mercados locales o regionales);
- (iii) no registra, ni está en proceso de hacerlo, sus estados financieros en una comisión de valores u otra organización reguladora, con el propósito de emitir algún tipo de instrumentos en un mercado público; y
- (iv) su controladora última, o alguna de las controladoras intermedias elabora estados financieros consolidados que se encuentran disponibles para uso público y cumplen con las NIIF.

INMOBILIARIA INMOCARE S.A., cumple con todas las condiciones mencionadas en la NIIF 10 para no aplicar la consolidación, sin embargo, de acuerdo a Oficio No. SCVS-INC-DNICAI-SIC-17-222-4550 emitido por la Superintendencia de Compañías el 10 DE marzo de 2017, obliga a la consolidación de sus estados financieros basados en la NIIF 10 y en la sección 9 de la NIIF para Pymes.

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la sección 10 de la NIIF para pymes, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para pymes vigentes, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan:

a) Ingresos y gastos

Los ingresos son reconocidos al momento de su cobro. Los egresos son reconocidos al momento de su pago (excepto la depreciación de los activos fijos, cuentas por pagar a proveedores y ciertos pasivos acumulados).

b) Efectivo y sus equivalentes

Corresponde al efectivo y los depósitos en bancos y de libre disponibilidad, neto de sobregiros bancarios. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

c) Propiedades, planta y equipo

Se muestra al costo histórico, menos la depreciación acumulada.

El valor de las propiedades, planta y equipo y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de las propiedades, planta y equipo se registra con cargo a las operaciones siguiendo el método de línea recta, utilizando los siguientes años de vida útil:

	Vida útil en años
Equipos de computación	3
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Maquinaria y equipo	10
Equipos de oficina	10

d) Beneficios a empleados

Participación a trabajadores

La Compañía reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

NOTA 4 - EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Composición:

	<u>2015</u>
Banco Pichincha	140,653
Total	<u>140,653</u>

NOTA 5 - CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Composición:

	<u>2015</u>
Clientes locales	643,539
Total	<u>643,539</u>

NOTA 6 - INVENTARIOS

Composición:

	<u>2015</u>
Balanceado para aves	436,840
Otros	1,116
Total	<u>437,956</u>

NOTA 7 - ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Composición:

	<u>2015</u>
Crédito tributario IVA	90,004
Retenciones de clientes	21,538
Total	<u>111,542</u>

NOTA 8 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Composición:

	<u>2015</u>
Edificios	217,062
Vehiculos	231,766
Muebles y enseres	12,539
Equipos de computación	9,044
Maquinarias y equipos	<u>4,685</u>
	475,096
menos: depreciación acumulada	<u>(112,803)</u>
Total	<u><u>362,293</u></u>

NOTA 9 - PROVEEDORES

Composición:

	<u>2015</u>
Proveedores locales	<u>968,658</u>
Total	<u><u>968,658</u></u>

NOTA 10 - CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Composición:

	<u>2015</u>
Accionistas	<u>520,192</u>
Total	<u><u>520,192</u></u>