

**INMOBILIARIA INMOCARE S.A.**  
**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**  
**Al 31 de diciembre de 2017**  
**RUC: 0991058176001**

# Contenido

<b>Informe del auditor independiente.....</b>	<b>3</b>
---	----------

## **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
Resumen de las principales políticas contables.....	10-14

## **Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólares estadounidenses
Compañía	-	INMOBILIARIA INMOCARE S.A.
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
Superintendencia	-	Superintendencia de Compañías
LRTI	-	Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno
RLRTI	-	Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno
Pymes	-	Pequeñas y medianas entidades

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de  
**INMOBILIARIA INMOCARE S.A.**

Guayaquil, 15 de octubre de 2018

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros:**

#### **Opinión:**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA INMOCARE S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA INMOCARE S.A. al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

#### **Fundamento de la opinión:**

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad bajo estas normas son descritas con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA), y he cumplido con mis responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

#### **Responsabilidades de la Administración con relación a los estados financieros:**

3. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista que hacerlo.

#### **Responsabilidades del Auditor con la auditoría de los estados financieros:**

4. Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

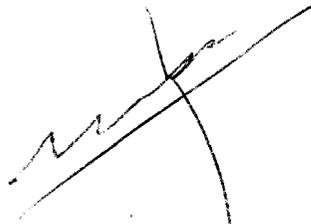
Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, apliqué mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- 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 Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa que la Compañía deje de ser un negocio 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 los hechos subyacentes de un modo razonable.
- Comunicamos a la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría según la planificación, 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 de la Administración de la Compañía una declaración que he cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.
- Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo 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 debería comunicarse en mi informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

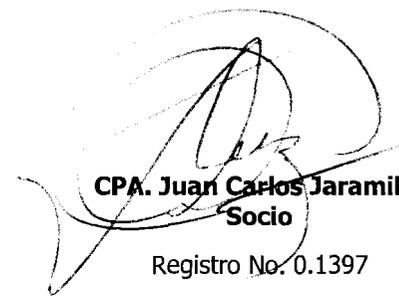
**Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:**

5. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación, correspondientes a INMOBILIARIA INMOCARE S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, es emitido por separado. Con relación al informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades, requerido por el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el Registro Oficial No. 879 de noviembre 11 de 2016, manifestamos que en el examen de auditoría realizado a los estados financieros de INMOBILIARIA INMOCARE S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, no encontramos ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado o como parte del presente informe y sus notas.



**VISION ESTRATEGICA  
AUDITORES EXTERNOS**

Registro en la Superintendencia de Compañías  
No. SC-RNAE-2-759



**CPA. Juan Carlos Jaramillo  
Socio**

Registro No. 0.1397

INMOBILIARIA INMOCARE S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en U.S. dólares)

<b>ACTIVOS</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
ACTIVOS CORRIENTES:				PASIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y sus equivalentes	4	6,220	1,489	Proveedores	6	1,023,619	133,828
Activos por impuestos corrientes	7	16,450	6,369	Pasivos por impuestos corrientes	7	857	1,047
Total activos corrientes		<u>22,669</u>	<u>7,859</u>	Total pasivos		<u>1,024,476</u>	<u>134,875</u>
Propiedades, planta y equipo	5	1,029,277	151,449				
Inversiones en acciones		2,400	2,400				
Total activos no corrientes		<u>1,031,677</u>	<u>153,849</u>	PATRIMONIO (Véase estado adjunto)	8	<u>29,870</u>	<u>26,833</u>
TOTAL		<u>1,054,346</u>	<u>161,708</u>	TOTAL		<u>1,054,346</u>	<u>161,708</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros.

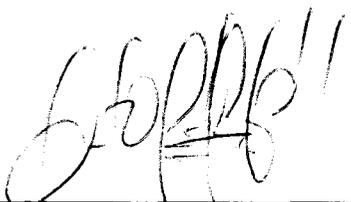
Lic. Vicente Almeyda Jalil  
Gerente General

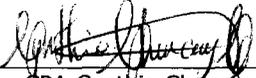
CPA Cynthia Chancay  
Contadora

INMOBILIARIA INMOCARE S.A.  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017  
 (Expresados en U.S. dólares)

	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Ingresos por actividades ordinarias</u>			
Transporte	1	4,717	28,625
Dividendos recibidos		<u>110,725</u>	<u>12,476</u>
Margen bruto		115,442	41,101
Gastos de administración y de ventas		( 111,548)	( 36,342)
Total gastos de operación		<u>( 111,548)</u>	<u>( 36,342)</u>
Utilidad antes de impuestos		3,894	4,759
15% participación trabajadores		-	-
22% impuesto a la renta		<u>( 857)</u>	<u>( 1,047)</u>
<b>Utilidad neta del ejercicio</b>		<b><u><u>3,037</u></u></b>	<b><u><u>3,712</u></u></b>

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros.

  
 \_\_\_\_\_  
 Lic. Vicente Almeyda Jalil  
 Gerente General

  
 \_\_\_\_\_  
 CPA Cynthia Chancay  
 Contadora

INMOBILIARIA INMOCARE S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

*(Expresados en U.S. dólares)*

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Ajustes consolidación</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero de 2016	800	2,050	-	17,871	20,721
Ajuste por registro de inversiones en acciones			2,400		2,400
Utilidad neta del ejercicio				3,712	3,712
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>800</u>	<u>2,050</u>	<u>2,400</u>	<u>21,583</u>	<u>26,833</u>
Utilidad neta del ejercicio				3,037	3,037
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u><u>800</u></u>	<u><u>2,050</u></u>	<u><u>2,400</u></u>	<u><u>24,620</u></u>	<u><u>29,870</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros



Lic. Vicente Almeyda Jalil  
Gerente General



CPA Cynthia Chançay  
Contadora

INMOBILIARIA INMOCARE S.A.

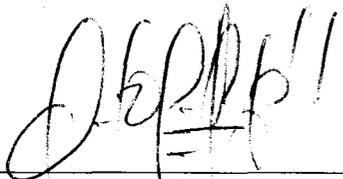
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

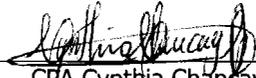
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	115,442	41,101
Pagos a proveedores y trabajadores	778,244	( 38,446)
Otras entradas (salidas) de efectivo	( 11,127)	( 4,184)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>882,558</u>	<u>( 1,530)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	( 877,827)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>( 877,827)</u>	<u>-</u>
Disminución neta de efectivo y sus equivalentes	4,731	( 1,530)
Efectivo y sus equivalentes al inicio del año	1,489	3,019
Efectivo y sus equivalentes al final del año	<u>6,220</u>	<u>1,489</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros.

  
\_\_\_\_\_  
Lic. Vicente Almeyda Jalil  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
CPA Cynthia Chancay  
Contadora

**INMOBILIARIA INMOCARE S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

**NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL**

INMOBILIARIA INMOCARE S.A., fue constituida mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 21 de septiembre de 1989, su domicilio principal se encuentra en la Cda. Los Ceibos, Calle Primera 119 y Av. Primera, Guayaquil - Ecuador.

La Compañía tiene como actividad el alquiler de bienes inmuebles y transporte.

Al 31 de diciembre del 2017, el 90% de sus ingresos corresponde a dividendos por las inversiones realizadas.

**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 2016.

**2.2 Bases de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, fueron aprobados el 20 de febrero de 2017.

**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.

### 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
Edificios	20
Vehículos	5

**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>2017</u>	<u>2016</u>
Bancos locales	6,220	1,489
Total	<u>6,220</u>	<u>1,489</u>

#### NOTA 5 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Composición:

	<b>Saldo al 31-dic-16</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Bajas</b>	<b>Saldo al 31-dic-17</b>
Terrenos	-	827,237 (1)		827,237
Edificios	51,439			51,439
Vehiculos	<u>156,266</u>	<u>50,591 (2)</u>	<u>(30,863) (3)</u>	<u>175,994</u>
Total costo	<u>207,705</u>	<u>877,828</u>	<u>(30,863)</u>	<u>1,054,670</u>
Depreciación acumulada	<u>(56,256)</u>		<u>30,863 (3)</u>	<u>(25,393)</u>
Total neto	<u><b>151,449</b></u>	<u><b>877,828</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>1,029,277</b></u>

(1) Comprende la adquisición de 3 lotes de terrenos ubicados en la Isla Mocoli: Lote 18 con 1.028 mts<sup>2</sup>, Lote 19 con 822 mts<sup>2</sup> y Lote 20 con 800 mts<sup>2</sup>.

(2) Comprende la compra de camión Donfeng

(3) Comprende la baja de camión Hino por accidente de tránsito.

#### NOTA 6 - PROVEEDORES

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores locales	1,023,619	133,828
Total	<u>1,023,619</u>	<u>133,828</u>

## NOTA 7 - IMPUESTO A LAS GANANCIAS

### Situación fiscal

A la fecha de emisión de estos estados financieros la Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca: (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación del sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieran declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos. Los años 2015 a 2017 quedan abiertos a revisión fiscal.

### Activos por impuestos corrientes

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Crédito tributario IVA	14,448	5,903
Retención en la fuente - Clientes	2,002	466
Total	<u>16,450</u>	<u>6,369</u>

### Pasivos por impuestos corrientes

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta a pagar	857	1,047
Total	<u>857</u>	<u>1,047</u>

### Conciliación tributaria - contable

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta sobre el año terminado al 31 de diciembre del 2017:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad del ejercicio	3,894	4,759
Menos: Participación de trabajadores en las utilidades	-	-
Más: Gastos no deducibles	-	-
Base tributaria	<u>3,894</u>	<u>4,759</u>
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>857</u>	<u>1,047</u>

## NOTA 8 – PATRIMONIO

Composición:

Capital social

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre del 2017 de la Compañía está constituida por 20.000 acciones ordinarias suscritas y pagadas de un valor nominal de US\$0.04 cada una.

	<u>Nacionalidad</u>	<u>2017</u>	<u>% Partic.</u>
Bunkers Service Inc	Panamá	799.96	99.995%
Jalil Zambrano María Teresa	Ecuador	0.04	0.005%
Total		<u>800.00</u>	<u>100.00%</u>



**NOTA 9 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de Diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros (15 de octubre de 2018) no se produjeron eventos que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.