

INMOBILIARIA INMOCARE S.A.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Al 31 de diciembre de 2019
RUC: 0991058176001

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
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 junio de 2019

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 2019, 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 2019, 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 2019, 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-2017-011, publicada en el Registro Oficial No. 879 de noviembre 11 de 2017, 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 2019, 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.

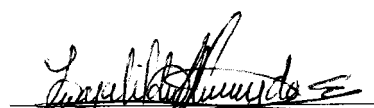
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

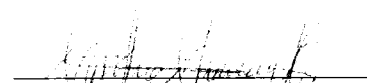
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVOS	NOTAS	2019	2018	PASIVOS Y PATRIMONIO	NOTAS	2019	2018
ACTIVOS CORRIENTES:				PASIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y sus equivalentes	4	22,678	4,515	Proveedores	6	1,185,632	1,113,258
Activos por impuestos corrientes	7	23,004	15,919	Pasivos por impuestos corrientes	7	-	876
Total activos corrientes		<u>45,682</u>	<u>20,434</u>	Total pasivos		<u>1,185,632</u>	<u>1,114,134</u>
Propiedades, planta y equipo	5	1,171,019	1,124,277				
Inversiones en acciones		2,400	2,400				
Total activos no corrientes		<u>1,173,419</u>	<u>1,126,677</u>	PATRIMONIO (Véase estado adjunto)	8	<u>33,469</u>	<u>32,977</u>
TOTAL		<u>1,219,101</u>	<u>1,147,111</u>	TOTAL		<u>1,219,101</u>	<u>1,147,111</u>

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


 Maria Teresa Jalil Zambrano
 Gerente General


 CPA Cynthia Chancay
 Contadora

INMOBILIARIA INMOCARE S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

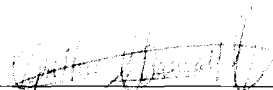
(Expresados en U.S. dólares)

	<u>NOTAS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Ingresos por actividades ordinarias</u>			
Transporte	1	43,440	55,440
 Gastos de administración y de ventas		(42,809)	(51,457)
Total gastos de operación		(42,809)	(51,457)
 Utilidad antes de impuestos		631	3,983
 22% impuesto a la renta		(139)	(876)
 Utilidad neta del ejercicio		<u>492</u>	<u>3,107</u>

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



Maria Teresa Jalil Zambrano
Gerente General



CPA Cynthia Chancay
Contadora

INMOBILIARIA INMOCARE S.A.

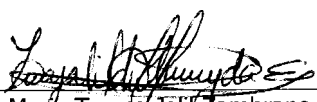
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresados en U.S. dólares)

	Capital Social	Reserva legal	Ajustes consolidación	Resultados Acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2018	800	2,050	2,400	24,620	29,870
Utilidad neta del ejercicio				3,107	3,107
Saldo al 31 de diciembre de 2018	800	2,050	2,400	27,727	32,977
Utilidad neta del ejercicio				492	492
Saldo al 31 de diciembre de 2019	800	2,050	2,400	28,219	33,469

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


María Teresa Jalil Zambrano
Gerente General


CPA Cynthia Chancay
Contadora

INMOBILIARIA INMOCARE S.A.

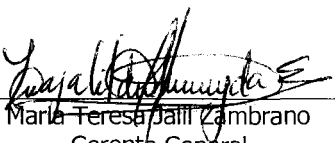
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

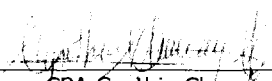
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	43,440	55,440
Pagos a proveedores y trabajadores	(42,809)	(51,457)
Otras entradas (salidas) de efectivo	64,274	89,312
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>64,905</u>	<u>93,296</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(46,742)	(95,000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(46,742)</u>	<u>(95,000)</u>
Disminución neta de efectivo y sus equivalentes	18,163	(1,704)
Efectivo y sus equivalentes al inicio del año	4,515	6,220
Efectivo y sus equivalentes al final del año	<u>22,678</u>	<u>4,515</u>

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


 María Teresa Jallil Zambrano
 Gerente General


 CPA Cynthia Chancay
 Contadora

INMOBILIARIA INMOCARE S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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 Cdla. Los Ceibos, Calle Primera 119 y Av. Primera, Guayaquil - Ecuador.

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

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 2019.

2.2 Bases de medición

Los estados financieros 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.

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>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos locales	<u>22,678</u>	<u>4,515</u>
Total	<u><u>22,678</u></u>	<u><u>4,515</u></u>

NOTA 5 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Composición:

Al 31 de diciembre de 2019

	Saldo al 31-dic-18	Adiciones	Bajas	Saldo al 31-dic-19
Terrenos	922,237		-	922,237
Edificios	51,439	-	-	51,439
Vehiculos	<u>175,994</u>	<u>46,742</u> (1)	<u>-</u>	<u>222,736</u>
Total costo	<u>1,149,670</u>	<u>46,742</u>	<u>-</u>	<u>1,196,412</u>
Depreciación acumulada	<u>(25,393)</u>			<u>(25,393)</u>
Total neto	<u>1,124,277</u>	<u>46,742</u>	<u>-</u>	<u>1,171,019</u>

(1) Compra de vehículo Trail Blazer para uso de la Gerencia.

Al 31 de diciembre de 2018

	Saldo al 31-dic-17	Adiciones	Bajas	Saldo al 31-dic-18
Terrenos	827,237	95,000 (1)	-	922,237
Edificios	51,439	-	-	51,439
Vehiculos	<u>175,994</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>175,994</u>
Total costo	<u>1,054,670</u>	<u>95,000</u>	<u>-</u>	<u>1,149,670</u>
Depreciación acumulada	<u>(25,393)</u>			<u>(25,393)</u>
Total neto	<u>1,029,277</u>	<u>95,000</u>	<u>-</u>	<u>1,124,277</u>

(1) Compra de terreno de 900 mts2 ubicado en la Urbanización El Rio en el Km 2.4 Vía a Samborondón, Guayaquil-Ecuador

NOTA 6 - PROVEEDORES

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores locales	1,185,632	1,113,258
Total	<u>1,185,632</u>	<u>1,113,258</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 2017 a 2019 quedan abiertos a revisión fiscal.

Activos por impuestos corrientes

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Crédito tributario IVA	22,569	15,365
Retención en la fuente - Clientes	434	554
Total	<u>23,003</u>	<u>15,919</u>

Pasivos por impuestos corrientes

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta a pagar	-	876
Total	<u>-</u>	<u>876</u>

(Véase página siguiente)

NOTA 7 - IMPUESTO A LAS GANANCIAS

(Continuación)

Conciliación tributaria - contable

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta sobre el año terminado al 31 de diciembre del 2019:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad del ejercicio	631	3,983
Menos: Participación de trabajadores en las utilidades	-	-
Más: Gastos no deducibles	-	-
Base tributaria	<u>631</u>	<u>3,983</u>
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>139</u>	<u>876</u>

NOTA 8 – PATRIMONIO

Composición:

Capital social

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre del 2019 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>2019</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 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros (15 de junio de 2019) no se produjeron eventos que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.