

**INMOASER S.A.**

Estados Financieros Auditados

Al y por los años terminados el 31 de diciembre  
de 2018 y 2017

(Expresados en dólares de los Estados  
Unidos de América - US\$)

INMOASER S.A.  
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
DICIEMBRE 31 DE 2018

ÍNDICE

1. Abreviaturas usadas	2
2. Opinión de los Auditores Independientes	3-5
3. Estados de situación financiera	6-7
4. Estados de resultados integrales	8
5. Estados de cambios en el patrimonio	9
6. Estados de flujos de efectivo	10-11
7. Notas a los estados financieros	12

INMOASER S.A.  
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
DICIEMBRE 31 DE 2018

Abreviaturas usadas:

US \$	-	Dólar estadounidense
S.R.I.	-	Servicio de Rentas Internas
I.V.A.	-	Impuesto al Valor Agregado
R.U.C.	-	Registro Único de Contribuyentes
I.E.S.S.	-	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
NIIIF para PYMES	-	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas
NIC	-	Norma Internacional de Contabilidad
CINIIF	-	Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:  
INMOASER S.A.

### *Opinión*

1. Hemos auditado los estados financieros de INMOASER S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOASER S.A., al 31 de diciembre de 2018, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas.

### *Fundamento de la opinión*

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo a 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 la Compañía INMOASER 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 aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República del 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.

### *Cuestiones clave de la Auditoría*

4. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

### *Compra de inmuebles*

La Compañía realizó la compra de inmuebles por el valor de US\$ 1,638.458.

Como procedimiento de auditoría hemos revisado la documentación física que respalda dicha compra, así como la comprobación de los adecuados registros contables de la misma.

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

5. La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIFs para Pymes), y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.
6. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía 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 la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existe otra alternativa realista.
7. Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de INMOASER S.A.

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

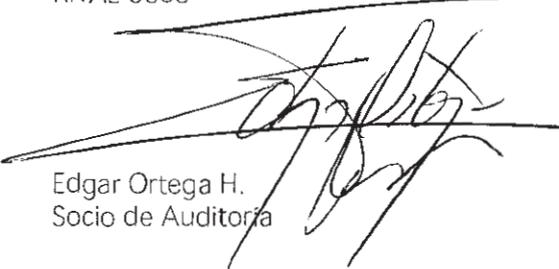
8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
9. Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:
  - 9.1. Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida 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 incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
  - 9.2. 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.
  - 9.3. Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.

- 9.4. Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos 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 empresa en funcionamiento. Si determinamos que existe una incertidumbre material, se requiere llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- 9.5. Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.
10. Comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

*Informe sobre otros requerimientos legales y normativos*

11. Nuestro informe de cumplimiento de las obligaciones tributarias de INMOASER S.A., como agente de percepción y retención, por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2018, se emite por separado.

UHY Assurance & Services Auditores Cía. Ltda.  
RNAE 0603



Edgar Ortega H.  
Socio de Auditoría

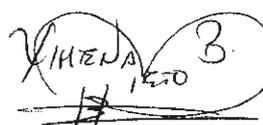
Quito DM, 1 de marzo de 2019

INMOASER S.A.  
 ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
 Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2018</u> <u>(US\$)</u>	<u>2017</u> <u>(US\$)</u>
Activo		
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	84,131	151,452
Cuentas por cobrar (Nota 5)	29,972	-
Activos por impuestos corrientes (Nota 6)	8,344	6,174
Total activo corriente	<u>122,447</u>	<u>157,627</u>
Activo no corriente		
Propiedades y equipos (Nota 7)	2,026,393	416,665
Activos por impuestos diferidos	317	171
Total activo no corriente	<u>2,026,710</u>	<u>416,837</u>
Total Activos	<u><u>2,149,157</u></u>	<u><u>574,463</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

  
 Pedro José Izquierdo B.  
 Gerente General

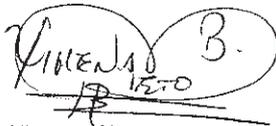
  
 Ximena Nieto  
 Contadora General

INMOASER S.A.  
 ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
 Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2018</u> <u>(US\$)</u>	<u>2017</u> <u>(US\$)</u>
Pasivo		
Pasivo corriente		
Cuentas por pagar (Nota 8)	304,454	-
Otras obligaciones corrientes (Nota 9)	8,638	2,328
Pasivos acumulados (Nota 10)	9,375	1,603
Total pasivo corriente	<u>322,467</u>	<u>3,931</u>
Pasivo no corriente		
Cuentas por pagar (Nota 8)	<u>1,216,467</u>	-
Total Pasivo	<u><u>1,538,934</u></u>	<u><u>3,931</u></u>
Patrimonio		
Capital social (Nota 11)	570,000	800
Aportes futuras capitalizaciones (Nota 11)	-	351,000
Resultados acumulados: (Nota 11)		
Resultados acumulados	532	213,453
Resultado del ejercicio	39,691	5,280
Total Patrimonio	<u><u>610,223</u></u>	<u><u>570,532</u></u>
Total pasivo y patrimonio	<u><u>2,149,157</u></u>	<u><u>574,463</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

  
 Pedro José Izquierdo B.  
 Gerente General

  
 Ximena Nieto  
 Contadora General

INMOASER S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2018</u> <u>(US\$)</u>	<u>2017</u> <u>(US\$)</u>
Ingresos de actividades ordinarias (Nota 12)	191,615	180,600
Gastos de administración y generales (Nota 13)	(134,333)	(165,882)
Utilidad bruta en ventas	<u>57,282</u>	<u>14,718</u>
Gastos financieros	(4,155)	(69)
Utilidad operacional	<u>53,127</u>	<u>14,649</u>
Pérdidas	-	(5,568)
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	<u>53,127</u>	<u>9,081</u>
Impuesto a la renta (Nota 9)	(13,582)	(3,973)
Impuesto diferido	146	171
Ganancia neta del periodo	<u>39,691</u>	<u>5,280</u>
Total resultado integral del ejercicio	<u>39,691</u>	<u>5,280</u>
Utilidad neta por acción	<u>0.07</u>	<u>6.60</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

  
Pedro José Izquierdo B.  
Gerente General

  
Ximena Nieto  
Contadora General

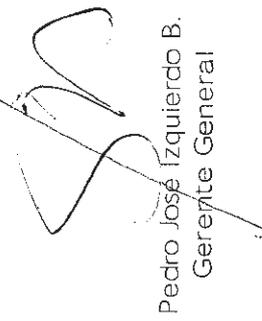
INMOASER S.A.

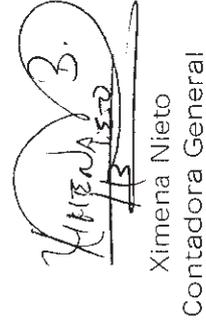
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Resultados Acumulados				
	Capital Social	Aportes Futuras Capitalizaciones	Resultados Acumulados	Resultado del ejercicio	Total US \$
Saldo al 31 de diciembre de 2016	(US\$) 800	351,000	185,847	27,605	565,252
Transferencia del resultado	-	-	27,605	(27,605)	-
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	5,280	5,280
Saldo al 31 de diciembre de 2017	(US\$) 800	351,000	213,452	5,280	570,532
Transferencia del resultado	-	-	5,280	(5,280)	-
Aumento de capital	569,200	(351,000)	(218,200)	-	-
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	39,691	39,691
Saldo al 31 de diciembre de 2018	(US\$) 570,000	-	532	39,691	610,223

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

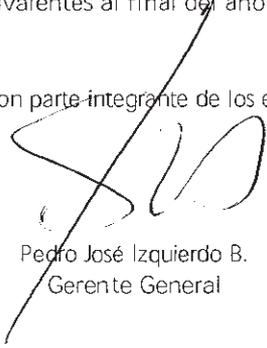
  
Pedro José Izquierdo B.  
Gerente General

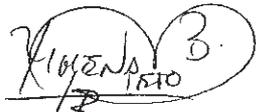
  
Ximena Nieto  
Contadora General

INMOASER S.A.  
 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO  
 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017  
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2018</u> <u>(US\$)</u>	<u>2017</u> <u>(US\$)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes	161,643	180,600
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(217,920)	(101,610)
Otras (salidas) de efectivo	(11,044)	(5,568)
<b>Efectivo neto (utilizado)/procedente en actividades de operación</b>	<u>(67,321)</u>	<u>73,422</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adiciones de propiedades y equipos	(1,638,458)	-
<b>Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión</b>	<u>(1,638,458)</u>	<u>-</u>
Saldo al inicio del año	151,452	78,030
<b>Efectivo y sus equivalentes al final del año</b>	<u>84,131</u>	<u>151,452</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

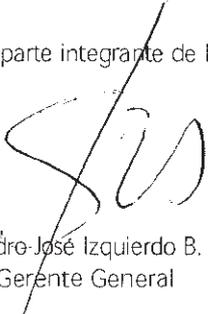
  
 Pedro José Izquierdo B.  
 Gerente General

  
 Ximera Nieto  
 Contadora General

INMOASER S.A.  
 CONCILIACION ENTRE EL RESULTADO NETO Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN  
 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017  
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2018</u> <u>(US\$)</u>	<u>2017</u> <u>(US\$)</u>
Resultado del año	39,691	5,280
Ajuste por partidas distintas al efectivo:		
Ajustes por gasto de depreciación	28,731	28,468
Ajustes por impuesto a la renta	13,582	3,973.00
Ajuste por Participación Trabajadores	9,375	1,603.00
Baja de activos fijos	-	46,667.00
Impuestos diferidos	(146)	(171)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(29,972)	-
Activos por impuestos corrientes	(2,170)	(4,560)
Cuentas por pagar	(117,538)	-
Pasivos acumulados	(1,603)	-
Otras obligaciones corrientes	(7,272)	(7,838)
Efectivo neto (utilizado)/procedente en actividades de operación	<u>(67,321)</u>	<u>73,422</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

  
 Pedro José Izquierdo B.  
 Gerente General

  
 Ximena Nieto  
 Contadora General