

**INMOASER S.A.**

**Estados financieros  
Al 31 de diciembre del 2019 e  
Informe de los auditores independientes**

**INMOASER S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de diciembre del 2019**

**CONTENIDO**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviatura usada:**

US\$        Dólares estadounidenses

NIA        Normas Internacionales de Auditoría

NIIF       Normas Internacionales de Información Financiera

IAASB     Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento

IESBA     Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A los Accionistas de:  
INMOASER S.A.**

### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros de INMOASER S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 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 al 31 de diciembre del 2018 y sus correspondientes notas, se han incluido en este informe exclusivamente con fines informativos, éstos fueron examinados por otra firma de auditores; su informe emitido el 1 de marzo del 2019, presenta una opinión sin salvedades.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOASER S.A. al 31 de diciembre del 2019 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes).

### ***Fundamentos de la opinión***

Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades, de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros. Somos independientes de INMOASER S.A., de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

### ***Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros***

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno normativo 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 valorar la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con su funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables de la Administración de la Entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

### ***Responsabilidad del Auditor externo en relación con la auditoría de los estados financieros***

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos 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.
- 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 la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- 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.

  
Registro en la Superintendencia de  
Compañías, Valores y Seguros AE-018

  
Edgar Núñez  
Representante Legal

Quito, marzo 15 del 2020

INMOASER S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresados en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Notas	2019	2018
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	77,195	84,131
Cuentas por cobrar	6	1,200	29,972
Activo por impuesto corriente	7	3,294	8,344
<b>Total</b>		<b>81,689</b>	<b>122,447</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedad y equipos	8	1,936,554	2,026,393
Activo por impuesto diferido		463	317
		<b>1,937,017</b>	<b>2,026,710</b>
<b>TOTAL</b>		<b>2,018,706</b>	<b>2,149,157</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar relacionada	9	283,504	304,454
Otras cuentas por pagar		1,493	9,375
Pasivo por impuesto corriente	10	16,202	8,638
<b>Total</b>		<b>301,199</b>	<b>322,467</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar relacionada largo plazo	12	945,014	1,216,467
<b>TOTAL</b>		<b>1,246,214</b>	<b>1,538,934</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
(véase estado adjunto)	13	772,493	610,223
<b>TOTAL</b>		<b>2,018,706</b>	<b>2,149,157</b>

  
Pedro José Izquierdo  
GERENTE GENERAL

  
Ximena Nieto  
CONTADORA GENERAL

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros

**INMOASER S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingresos		450,401	191,615
Gastos de administración y ventas	14	(252,651)	(134,333)
<b>Utilidad operacional</b>		<b>197,750</b>	<b>57,282</b>
Otros ingresos (egresos) neto		11,134	4,155
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>		<b>208,884</b>	<b>61,437</b>
Impuesto a la renta	11	(11,477)	(13,582)
Impuesto diferido		146	146
<b>Utilidad neta</b>		<b>197,553</b>	<b>48,001</b>
Utilidad por acción		0.07	0.07



Pedro José Izquierdo  
GERENTE GENERAL



Ximena Nieto  
CONTADORA GENERAL

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros

**INMOASER S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Aportes futura capitalizac.	Resultados acumulados y del Ejercicio	Total
Diciembre 31, 2017	800	0	351,000	218,732	570,532
Aumento de capital	569,200		(351,000)	(218,200)	0
Resultado Integral del Ejercicio				39,691	39,691
Diciembre 31, 2018	570,000	0	0	40,223	610,223
Apropiación		7,839		(7,839)	0
Resultado Integral del Ejercicio				208,884	208,884
Diciembre 31, 2019	570,000	7,839	0	241,268	819,107



Pedro José Izquierdo  
GERENTE GENERAL



Ximena Nieto  
CONTADORA GENERAL

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros

**INMOASER S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Flujos de efectivo generados por actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes	479,173	161,643
Efectivo pagado a proveedores	(485,136)	(217,920)
Otros ingresos (egresos) neto	11,134	(11,044)
<b>Efectivo neto proveniente en por actividades de operación</b>	<u>51,786</u>	<u>(67,321)</u>
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión:</b>		
Propiedad y equipo	<u>(12,107)</u>	0
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	39,679	(67,321)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio de año	<u>84,131</u>	<u>151,452</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año</b>	<u>123,810</u>	<u>84,131</u>



Pedro José Izquierdo  
GERENTE GENERAL



Ximena Nieto  
CONTADORA GENERAL

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros

**INMOASER S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresados en dólares estadounidenses)  
(continuación)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Conciliación del resultado neto del período con el flujo de efectivo provistos por actividades de operación</b>		
Resultado integral del año	208,884	39,691
<b>Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos</b>		
Ajuste por impuesto a la renta	11,477	28,731
Ajuste por gasto deprecación	101,947	13,582
Otros ajustes	0	9,229
	<u>113,424</u>	<u>51,542</u>
<b>Cambios en activos y pasivos corrientes</b>		
Cuentas por cobrar	28,772	(29,972)
Activo por impuesto corriente	5,050	(2,170)
Activo por impuesto diferido	(146)	-
Cuentas por pagar relacionada	(292,402)	(117,538)
Otras cuentas por pagar	(7,882)	(7,272)
Pasivo por impuesto corriente	(3,913)	(1,602)
	<u>(270,522)</u>	<u>(158,554)</u>
<b>Efectivo neto provistos por actividades de operación</b>	<u>51,786</u>	<u>(67,321)</u>



Pedro José Izquierdo  
GERENTE GENERAL



Ximena Nieto  
CONTADORA GENERAL

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros