

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta de Accionistas de
PROMOTORA INMOBILIARIA KHAPA SERVIKHAPA S. A.

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos, de PROMOTORA INMOBILIARIA KHAPA SERVIKHAPA S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, 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 las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de PROMOTORA INMOBILIARIA KHAPA SERVIKHAPA S. A. al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades - NIIF para Pymes, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

He llevado a cabo la auditoría, conforme lo determinan las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe, en la sección *“Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”*. Soy independiente de PROMOTORA INMOBILIARIA KHAPA SERVIKHAPA S. A., de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador; y he cumplido las demás responsabilidades de ética, de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y el informe de auditoría. Mi opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expreso ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma. Se espera que dicha información sea puesta a mi disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer la información adicional mencionada, cuando esté disponible, y al hacerlo, considerar si la misma contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con mi conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que conozca el contenido del Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluyo que existe error material en esta información, tengo la obligación de reportar dicho asunto a los encargados del gobierno de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades – NIIF para Pymes, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración, como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, 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 negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

El Gerente General es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de la auditoría efectuada, son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando éste exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan 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, apliqué mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

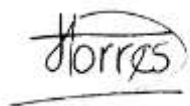
- Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y ejecuté procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error 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 vulneración del control interno.
- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basada en la evidencia de auditoría obtenida, evalué si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluí que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del presente informe de auditoría; sin embargo, eventos o condiciones futuros, pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en operación.
- Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Comuniqué a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que se identificó en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Mi opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de la Compañía PROMOTORA INMOBILIARIA KHAPA SERVIKHAPA S. A., por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

La Compañía remitirá por separado, el Informe de los Auditores Independientes sobre el Cumplimiento de la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0041, emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, relacionada con las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.



**Registro de la Superintendencia de
Compañías, Valores y Seguros
SC- RNAE 667**

Janeth Torres Zaldumbide
**Janeth Torres Zaldumbide
Contadora Pública Autorizada
Licencia 19311**

Quito D. M., 28 de abril de 2019

PROMOTORA INMOBILIARIA KHAPA SERVIKHAPA S.A.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31, 2018</u>
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes	3	13.611
Servicios y otros pagos anticipados	4	150.047
Inventarios de inmuebles de construccion	5	1.681.811
Total activos corrientes		<u>1.845.469</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Total activos no corrientes		<u>0</u>
TOTAL		<u>1.845.469</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Pasivos financieros	7	24.849
Pasivos Instituciones financieras	7	600.000
Pasivos por impuestos corrientes	6	2.059,73
Total pasivos corrientes		<u>626.909</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Obligaciones por pagar relacionadas	8	1.217.131
Total pasivos no corrientes		<u>1.217.131</u>
TOTAL		<u>1.844.040</u>
PATRIMONIO:		
Capital	10	1.000
Utilidad del ejercicio		429
Total patrimonio		<u>1.429</u>
TOTAL		<u>1.845.469</u>

Ver notas a los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA KHAPA SERVIKHAPA S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINAR	11	0
OTROS INGRESOS	12	550
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		<u>550</u>
Impuesto a la renta corriente	9	121
RESULTADO DEL EJERCICIO		<u>429</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		<u>429</u>

Ver notas a los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA KHAPA SERVIKHAPA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO-METODO DIRECTO
AL 31 DE DICIEMBRE 2018

	CAPITAL SOCIAL	UTILIDADES RETENIDAS	UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
Saldos al 31 de diciembre 2018	1,000.00	-	428.70	1,428.70
Saldos al 31 de diciembre 2017	1,000.00			
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:			428.70	
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)			428.70	

PROMOTORA INMOBILIARIA KHAPA SERVIKHAPA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO-METODO DIRECTO
AL 31 DE DICIEMBRE 2018

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Recibido de clientes	\$ -2,082,885.68	\$ -1,816,599.59
Pagado a proveedores y empleados	\$ -	
Intereses pagados	\$ -	
Otros ingresos (Otros gastos), neto	\$ 266,286.09	

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Adquisición propiedad, planta y equipo, neto de ventas	\$ -	\$ -
Adquisición de intangibles y otros activos, neto de ventas	\$ -	

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Financiación por préstamos a largo plazo	\$ 1,817,131.07	\$ 1,817,131.07
Dividendos pagados en efectivo a socios	\$ -	
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALE. DE EFECTIVO		\$ 531.48
EFECTIVO Y EQUIV. DE EFECTIVO AL 31/12/2018		\$ 13,079.73
EFECTIVO Y EQUIV. DE EFECTIVO AL 31/12/2019		<u><u>\$ 13,611.21</u></u>

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

GANANCIA DEL EJERCICIO		\$ 549.62
------------------------	--	-----------

AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:

CARGOS A RESULTADOS QUE NO REG. EL USO DE EFECTIVO		\$ -
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	\$ 120.92	

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:

(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	\$ -150,047.16	\$ -1,817,138.27
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	\$ 250,076.23	
(Incremento) disminución en inventarios	\$ -1,044,257.08	
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	\$ 14,907.82	
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	\$ 1,312.98	
Incremento (disminución) en otros pasivos	\$ -889,131.06	

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

\$ -1,816,588.65

PROMOTORA INMOBILIARIA KHAPA SERVIKHAPA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

1. Operaciones

PROMOTORA INMOBILIARIA KHAPA SERVIKHAPA S. A., se constituyó mediante escritura pública celebrada el 19 de diciembre del 2016 e inscrita en el Registro Mercantil. Sus actividades principales se desarrollarán en la compra- venta , alquiler y explotación de bienes inmuebles, propio o arrendados. Sus socios son personas naturales de nacionalidad ecuatoriana.

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos, son preparados de acuerdo con NIIF, las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Caja y Bancos

Caja y bancos están definidos como efectivo y depósitos en bancos, fácilmente convertibles en montos conocidos de caja con riesgo insignificante de cambios en el valor.

Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar clientes, las cuales generalmente tendrán de 30 y 45 días de plazo, serán reconocidas y registradas al monto original de la factura.

Propiedades, Maquinaria y Equipos

La PPE será registrada al costo de adquisición. El costo de estos activos será depreciado de acuerdo con el método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

Edificio	5%
Maquinaria y equipo	10%
Herramientas	10%
Muebles y Enseres	10%
Vehículos	20%
Equipos de computación	33%
Software	33%

La depreciación de los activos se registrará al gasto o costo, según corresponda

Proveedores

Las cuentas por pagar originadas por compras, las cuales normalmente tendrán un plazo de entre 30 y 45 días, están registradas al costo, que es su valor razonable considerando que serán pagadas en el futuro por bienes y servicios recibidos.

PROMOTORA INMOBILIARIA KHAPA SERVIKHAPA S.A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2018, se conforman según el siguiente detalle:

Efectivo y equivalentes		al 31 de diciembre de
	US\$	2018
Caja		501,51
Bancos		13.109,71
	US\$	<u>13.611,21</u>

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2018, las cuentas por cobrar comerciales, se conforman de la siguiente manera:

	al 31 de diciembre de
	US\$ 2018
Anticipos Subcontratistas	
	150.047,16
	<u>150.047,16</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2018, las cuentas por cobrar constituyen anticipos entregados a Subcontratistas mismo que se encuentran sustentados en contratos.

5. INVENTARIOS DE INMUEBLE DE CONSTRUCCIÓN PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre, comprende:

Construcción en curso:	al 31 de diciembre de
	US\$ 2018
Construcción en Curso	1.121.656,83
Terreno	<u>560.154,28</u>
	<u>1.681.811,11</u>

PROMOTORA INMOBILIARIA KHAPA SERVIKHAPA S.A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

6. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018, los impuestos corrientes por recuperar, se conforman de la siguiente manera:

Impuestos corrientes

		<u>2018</u>
Impuestos – retenciones fuente (1)	US\$	1.949,25
Impuesto a la Renta		<u>109,98</u>
	US\$	<u><u>2.059,73</u></u>

7. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Al 31 de diciembre de 2018, la compañía presenta los siguientes saldos por pagar proveedores.

Cuentas por pagar Proveedores

		al 31 de diciembre de
	US\$	2018
Proveedores		<u>24.849,98</u>
Obligaciones con Instituciones Financieras		600.000,00
		-
	US\$	<u><u>624.849,98</u></u>

8. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de otras cuentas por pagar es como sigue:

Cuentas por pagar

		al 31 de diciembre de
	US\$	2018
Cuentas por pagar socios	(d)	<u>1.217.131,07</u>
	US\$	<u><u>1.217.131,07</u></u>

- a) Corresponde a valores pendientes de pago a los accionistas. No se ha establecido tasas de interés

PROMOTORA INMOBILIARIA KHAPA SERVIKHAPA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

9. IMPUESTO A LA RENTA

Gasto de Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta consta de:

Impuesto a la renta		Al 31 de diciembre 2018
Impuesto a la renta corriente	US\$	120,92
		US\$ 120,92

Conciliación Contable Tributaria del Impuesto a la Renta Corriente

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, en los años 2018 es como sigue:

Utilidad contable	549,62
Base para el Impuesto a la Renta	549,62
22% Impuesto a la renta	120,92
Impuesto a la renta a pagar	120,92
Utilidad del ejercicio	428,70

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por la Compañía en el año 2018, están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

La Compañía cree que sus obligaciones acumuladas por impuestos son adecuadas para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo interpretaciones de las leyes tributarias y la experiencia previa.

PROMOTORA INMOBILIARIA KHAPA SERVIKHAPA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

10. PATRIMONIO

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2018 las acciones ordinarias autorizadas, suscritas y pagadas son de 1000 acciones de US\$ 1 cada una.

11. INGRESOS ORDINARIOS

Los ingresos por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 no ha tenido ingresos operacionales por cuanto se encuentra en fase de ejecución del único proyecto en curso.

12. OTROS INGRESOS

Otros Ingresos		Al 31 de diciembre 2018
Intereses con Instituciones Financieras	US\$	549,62
	US\$	<u>549,62</u>

13. LITIGIOS Y RECLAMOS

Al 31 de diciembre del 2018 la Compañía no presenta litigios con clientes y proveedores.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros, marzo 28 de 2018, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.



ACCOUNTTEC SERV ASESORIACONTABLE
Y TRIBUTARIA ASCONT C.L.
Contador General

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN No. SCVS-DSC-2018-0041, EMITIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS, RELACIONADA CON LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

A los Señores Accionistas de
PROMOTORA INMOBILIARIA KHAPA SERVIKHAPA S. A.

Fui contratada para verificar el cumplimiento de lo estipulado en la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0041, emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, relacionada con la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, por parte de PROMOTORA INMOBILIARIA KHAPA SERVIKHAPA S. A., durante el ejercicio económico 2018.

La auditoría se llevó a cabo, de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas Normas requieren que planee y desempeñe la auditoría, para obtener razonable certeza sobre si la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA KHAPA SERVIKHAPA S. A., ha cumplido con las disposiciones establecidas en la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0041, emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, relacionada con la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos. Soy independiente de la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA KHAPA SERVIKHAPA S. A., de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador; y he cumplido las demás responsabilidades de ética, de conformidad con dicho Código.

No expreso una opinión con respecto al cumplimiento de lo estipulado en la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0041 (Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos), por parte de SERVIKHAPA S. A., debido a que no he podido obtener evidencia de auditoría, que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión al respecto.

A la fecha del presente informe, la Compañía se encuentra en proceso de cumplimiento de los aspectos requeridos por la legislación vigente, para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, por parte de las compañías del sector de la construcción e intermediación e inversión inmobiliaria.



**Registro de la Superintendencia de
Compañías, Valores y Seguros
SC- RNAE 667**

Janeth Torres Zaldumbide
**Janeth Torres Zaldumbide
Contadora Pública Autorizada
Licencia 19311**

Quito D. M., 28 de abril de 2019