



**INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO
INMOCARAPUNGO S.A.**

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2018

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.
Quito, Ecuador

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.** al 31 de diciembre de 2018, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base de la opinión:

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

Otros asuntos:

4. Tal como se menciona en la Nota A, la Compañía inició sus operaciones el 14 de marzo de 2018, por lo que los estados financieros auditados comprenden el periodo entre el 14 de marzo y el 31 de diciembre de 2018.

Asuntos clave de auditoría:

5. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

PBX +593 4 2367833 • Telf. 2361219 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Teléfonos +593 2 2263959 • 2263960 • 2256814 • E-mail pkfuio@pkfecuador.com
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito



Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:

6. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.
7. 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 el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
8. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros:

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.
10. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:
 - 10.1. Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.
 - 10.2. Obtuvimos un entendimiento 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.
 - 10.3. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.

- 10.4. Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, no existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- 10.5. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
11. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría 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 requisitos legales y reglamentarios:

12. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

PKF Ecuador Co.

20 de marzo de 2019
Guayaquil, Ecuador



Manuel García Andrade
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros No.02

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en US Dólares)

ACTIVOS**ACTIVOS CORRIENTES:**

Cuentas y documentos por cobrar no relacionados (Nota H)	306,006
Activos por impuestos corrientes (Nota I)	3,267,242
Servicios y otros pagos anticipados	47,940

TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	3,621,188
---------------------------------	------------------

ACTIVOS NO CORRIENTES:

Propiedades de inversión (Nota J)	19,887,350
Activo por impuesto diferido	10,234

TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	19,897,584
------------------------------------	-------------------

TOTAL ACTIVOS	23,518,772
----------------------	-------------------

PASIVOS Y PATRIMONIO**PASIVOS CORRIENTES:**

Sobregiro bancario	200,275
Anticipos de clientes	33,796
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	40
Cuentas y documentos por pagar relacionados (Nota P)	1,581,467
Otras obligaciones corrientes (Nota K)	103,791

TOTAL PASIVOS CORRIENTES	1,919,369
---------------------------------	------------------

PASIVOS NO CORRIENTES:

Obligaciones con instituciones financieras (Nota L)	2,519,649
Pasivos por ingresos diferidos (Nota M)	19,084,482

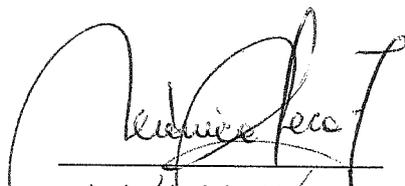
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	21,604,131
------------------------------------	-------------------

PATRIMONIO (Nota N)

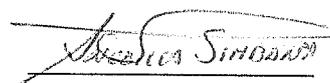
Capital social	1,000
Aporte para futuras capitalizaciones	25,000
Resultados acumulados	(30,728)

TOTAL PATRIMONIO	(4,728)
-------------------------	----------------

TOTA PASIVOS Y PATRIMONIO	23,518,772
----------------------------------	-------------------



Lcda. Verónica Vaca
Representante Legal



CPA. Angélica Simbaña
Contadora General



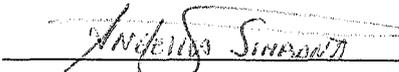
INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en US Dólares)

GASTOS ADMINISTRATIVOS (Nota O)	28,156
OTROS GASTOS	12,806
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	<u>(40,962)</u>
Impuesto a la renta:	
Diferido	(10,234)
PÉRDIDA Y RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	<u><u>(30,728)</u></u>



Lcda. Verónica Vaca
Representante Legal



CPA. Angélica Simbaña
Contadora General



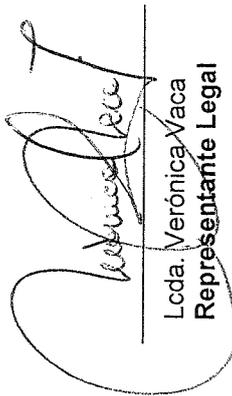
INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.

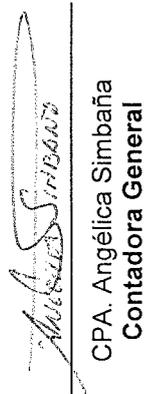
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresados en US Dólares)

	Capital social	Aporte para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados
Aporte inicial de accionistas	1,000		
Aporte para futuras capitalizaciones		25,000	
Resultado integral del ejercicio			(30,728)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1,000	25,000	(30,728)


 Lcda. Verónica Vaca
 Representante Legal


 CPA. Angélica Simbaña
 Contadora General

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en US Dólares)

**CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO CON LAS
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

PÉRDIDA DEL EJERCICIO	(30,728)
Ajustes por:	
Activo por impuesto diferido	(10,234)
	<u>(40,962)</u>
Variación de activos y pasivos corrientes:	
Cuentas y documentos por cobrar, neto	(306,006)
Activos por impuestos corrientes	(3,267,242)
Servicios y otros pagos anticipados	(47,940)
Cuentas y documentos por pagar, neto	1,581,507
Otras obligaciones corrientes	137,587
Pasivos por ingresos diferidos	19,084,482
	<u>17,182,388</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u><u>17,141,426</u></u>



Lcda. Verónica Vaca
Representante Legal



CPA. Angélica Simbaña
Contadora General

