



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

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Año terminado al  
31 de diciembre de 2019

**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 2019 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 presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.** al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y 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 de acuerdo con esas normas se detallan más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el 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 el Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

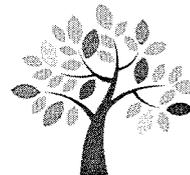
**Asuntos clave de auditoría:**

4. 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 claves de auditoría que deban ser informados.

PBX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) • [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)  
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Tel +593 2 2263959 - 2263960 • Fax +593 2 2256814 • E-mail [pkfuio@pkfecuador.com](mailto:pkfuio@pkfecuador.com)  
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas corresponsales de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.



**INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.****ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en US Dólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota H)	424,135	
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados (Nota I)	813,781	306,006
Activos por impuestos corrientes (Nota J)	4,059,229	3,267,242
Servicios y otros pagos anticipados	62,545	47,940
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>5,359,690</b>	<b>3,621,188</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Propiedades, planta y equipo (Nota K)	257,205	
Propiedades de inversión (Nota L)	57,198,126	19,887,350
Activo por impuesto diferido		10,234
Inversiones en instrumentos de patrimonio	1,833	
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>57,457,164</b>	<b>19,897,584</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>62,816,854</b>	<b>23,518,772</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Obligaciones con instituciones financieras (Nota M)	15,969,862	200,275
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	4	40
Cuentas y documentos por pagar relacionados (Nota O)	4,401,754	1,581,467
Anticipos de clientes	8,263	33,796
Otras obligaciones corrientes	74,831	103,791
Pasivos de contratos (Nota N)	3,218,099	
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>23,672,813</b>	<b>1,919,369</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Obligaciones con instituciones financieras (Nota M)		2,519,649
Pasivos de contratos (Nota N)	32,069,486	19,084,482
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>32,069,486</b>	<b>21,604,131</b>
<b>PATRIMONIO (Nota P)</b>		
Capital social	1,000	1,000
Aporte para futuras capitalizaciones	6,496,611	25,000
Resultados acumulados	576,944	(30,728)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>7,074,555</b>	<b>(4,728)</b>
<b>TOTA PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>62,816,854</b>	<b>23,518,772</b>

  
Lcda. Verónica Vaca  
Representante Legal

  
CPA. Angélica Simbaña  
Contadora General

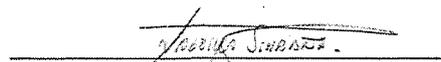
Veá notas a los estados financieros

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en US Dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2019	2018
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS (Nota Q)	1,492,428	
GASTOS ADMINISTRATIVOS (Nota R)	513,425	28,156
UTILIDAD (PÉRDIDA) OPERACIONAL	979,003	(28,156)
OTROS INGRESOS Y GASTOS:		
Otros ingresos	162,011	
Gastos financieros	295,871	12,806
	(133,860)	(12,806)
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	845,143	(40,962)
Impuesto a la renta:		
Corriente (Nota S)	227,237	
Diferido, neto	10,234	(10,234)
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA Y RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	607,672	(30,728)

  
 Lcda. Verónica Vaza  
 Representante Legal

  
 CPA Angélica Simbaña  
 Contadora General

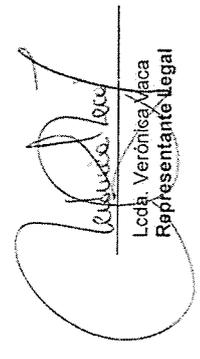


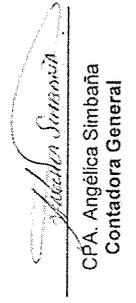
Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.  
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 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	
Pérdida neta y resultado integral del ejercicio			(30,728)
Saldo al 1 de enero de 2019	1,000	25,000	(30,728)
Aporte para futuras capitalizaciones		6,471,611	
Utilidad neta y resultado integral del ejercicio			607,672
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1,000	6,496,611	576,944

  
 Lcda. Verónica Xaca  
 Representante Legal

  
 CPA. Angélica Simbaña  
 Contadora General



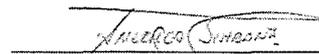
Vea notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en US Dólares)

	Años terminados al	
	31 de diciembre de	
	2019	2018
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido de clientes	3,035,282	
Efectivo pagado a proveedores y terceros	(307,598)	(1,930,250)
Otros ingresos gastos, neto	(133,860)	(12,806)
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>2,593,824</b>	<b>(1,943,056)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adiciones de inversiones en instrumentos de patrimonio	(1,833)	
Adiciones de propiedades, planta y equipo	(261,564)	
Adiciones de propiedades de inversión	(31,040,633)	(19,887,350)
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(31,304,030)</b>	<b>(19,887,350)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Aporte inicial de capital social		1,000
Aporte de accionistas de aportes para futuras capitalizaciones		25,000
Préstamos con instituciones financieras, neto	13,450,213	2,719,924
Pagos anticipados por concesionarios	15,684,128	19,084,482
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>29,134,341</b>	<b>21,830,406</b>
<b>AUMENTO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>424,135</b>	
<b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>		
<b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>424,135</b>	

  
 Lcda. Verónica Yaca  
 Representante Legal

  
 CPA. Angélica Simbaña



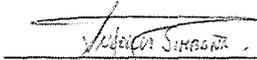
Vea notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en US Dólares)

	Años terminados al	
	31 de diciembre de	
	2019	2018
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO	607,672	(30,728)
Ajustes por:		
Depreciación de propiedades de inversión	201,468	
Depreciación de propiedades, planta y equipo	4,359	
Apropiación de ingresos diferidos	518,975	
Activo por impuesto diferido	10,234	(10,234)
	<u>1,342,708</u>	<u>(40,962)</u>
Variación en activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar, neto	(507,775)	(306,006)
Activos por impuestos corrientes	(791,987)	(3,267,242)
Servicios y otros pagos anticipados	(14,605)	(47,940)
Cuentas y documentos por pagar, neto	2,594,443	1,581,507
Otras obligaciones corrientes	(28,960)	137,587
	<u>1,251,116</u>	<u>(1,902,094)</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u><u>2,593,824</u></u>	<u><u>(1,943,056)</u></u>

  
 Lcda. Verónica Vaca  
 Representante Legal

  
 CPA. Angélica Simbaña  
 Contadora General



