



CONSORCIO MI CASA NUEVA

*Estados Financieros al 31 de diciembre del 2018
con Informe del Auditor Independiente*

CONSORCIO MI CASA NUEVA

*Estados Financieros al 31 de diciembre del 2018
con Informe del Auditor Independiente*

<u>Índice</u>	<u>Pág.</u>
Informe del Auditor Independiente_____	1
 <u>Estados Financieros:</u>	
Estado de Situación Financiera_____	3
Estado de Resultado Integral_____	4
Estado de Cambios en el Patrimonio_____	5
Estado de Flujos de Efectivo_____	6
Notas a los Estados Financieros_____	8

Abreviaturas Utilizadas

US\$: Dólares de los Estados Unidos de América

NEC: Norma Ecuatoriana de Contabilidad

NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera

SRI: Servicio de Rentas Internas

NIA: Normas Internacionales de Auditoría

LRTI: Ley de Régimen Tributario Interno

RLRTI: Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno



ECON. FREDDY COBENA MALDONADO

fcobena@cobena.com

Chile 303 y
Luque,
Edificio
Torre Azul,
Guayaquil-
Ecuador

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Al directorio de: **CONSORCIO MI CASA NUEVA**

Opinión

He auditado los estados financieros que se acompañan, de CONSORCIO MI CASA NUEVA, (el Consorcio) que incluyen el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2018, el Estado de Resultado Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo por el periodo que terminó en esa fecha, así como las principales Políticas de contabilidad y otras notas explicativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de CONSORCIO MI CASA NUEVA al 31 de diciembre del 2018, los resultados de sus operaciones, el cambio en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Fundamentos de la Opinión

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad, bajo estas normas, se describen con más detalle en la sección de "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Soy independiente de "CONSORCIO MI CASA NUEVA", de acuerdo a los requerimientos aplicables a la auditoría de los Estados Financieros y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido con la responsabilidad ética correspondiente. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para mi opinión.

Responsabilidad de la administración del Consorcio, respecto de los Estados Financieros.

La administración de CONSORCIO MI CASA NUEVA, es responsable de la preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo con regulaciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación consistente y razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas, debido a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.



ECON. FREDDY COBEÑA MALDONADO

fcobena@cobena.com

Chile 303 y
Luque,
Edificio
Torre Azul,
Guayaquil-
Ecuador

Responsabilidad del auditor sobre la auditoría de los Estados Financieros

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable y emitir mi opinión acerca de si los Estados Financieros, como un todo, están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía, de que la auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, pueden esperarse razonablemente, que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los Estados Financieros. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las NIAs, apliqué mi juicio y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- * Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros y ejecuté procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión.
- * Revisé el sistema de control interno relevante para los Estados Financieros 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 el Consorcio.
- * Evalué, si las políticas y estimaciones contables aplicadas por el Consorcio, son apropiadas y razonables.
- * Las políticas contables ejecutadas por el Consorcio corresponden al principio de negocio en marcha aún cuando el Consorcio no ha obtenido ingresos en el 2018.
- * Evalué también la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, notas explicativas y de eventos subyacentes de modo que, en conjunto, logren una presentación razonable.
- * Comuniqué a los responsables de la Administración de el Consorcio , entre otros asuntos, sobre el alcance de la auditoría y los hallazgos materiales, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría.


Econ. Freddy Cobeña Maldonado
No. de Registro en la Superintendencia
De Compañías: RNAE-2-431
No. de Licencia Profesional: 0.775
RUC Auditor: 0905180097001

Guayaquil, 08 de mayo del 2019.



CONSORCIO MI CASA NUEVA

Estado de Situación Financiera

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018

(Expresado en U.S. Dólares)

	Notas	31/12/2018
Activo		
Activos Corrientes		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(6)	70.725
Cuentas y Documentos por Cobrar	(7)	30.292
Inventario de Obras en Construcción	(8)	98.462
Activos por Impuestos Corrientes	(9)	263
Total Activos Corrientes		199.742
Total Activo		199.742
Pasivo		
Pasivos Corrientes		
Cuentas y Documentos por Pagar	(10)	86.220
Otras Obligaciones Corrientes	(11)	180
Total Pasivos Corrientes		86.400
Pasivos No Corrientes		
Cuentas y Documentos por Pagar No Corriente	(12)	97.405
Total Pasivos No Corrientes		97.405
Total Pasivo		183.805
Patrimonio		
Aportaciones iniciales	(13)	31.000
Resultado Neto del Ejercicio		(15.063)
Total Patrimonio		15.937
Total Pasivo y Patrimonio		199.742

Breston Ramírez Vanegas
Procurador Común

Ma. Del Carmen Santana
Contador General



CONSORCIO MI CASA NUEVA

Estado de Resultados Integrales

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018

(Expresado en U.S. Dólares)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Ventas y Costos</u>		
Ingresos Netos		-
(-) Costos de Ventas		-
<u>Utilidad Bruta</u>		
<u>(-) Gastos de Operación</u>		
Gastos Administrativos	(14)	(14.653)
Total Gastos de Operación		(14.653)
<u>Otros Ingresos y Egresos</u>		
Otros Ingresos		-
Gastos Financieros	(15)	(410)
Otros Ingresos (egresos) neto		(410)
<u>Utilidad / (Pérdida) del Ejercicio</u>		<u>(15.063)</u>


Breston Ramírez Vanegas
Procurador Común


Ma. Del Carmen Santana
Contador General



CONSORCIO MI CASA NUEVA

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018
(Expresado en U.S. Dólares)

<u>Notas</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Aportaciones Iniciales</u>	
Saldo Inicial y Final	31.000
	31.000
<u>Reserva Legal</u>	
Saldo Inicial y Final	-
	-
<u>Resultados Acumulados</u>	
Saldo Inicial	-
Pérdida de Ejercicios Anteriores	-
(+/-) Ajustes	-
Subtotal	-
<u>Resultado del Ejercicio</u>	
Utilidad / (Pérdida) del Ejercicio	(15.063)
Resultados netos del Ejercicio	(15.063)
<u>Patrimonio Neto de los Aportantes</u>	15.937


Breston Ramirez Vanegas
Procurador Común


Ma. Del Carmen Santana
Contador General



CONSORCIO MI CASA NUEVA

Estado de Flujos de Efectivo

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018

(Expresado en U. S. Dólares)

31-dic-18

Flujos de efectivo de actividades de operación

Anticipos de Clientes por Reservas de Inmuebles	
Otros Cobros por actividades de Operación	74.798
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(4.895)
Pagos a empleados	-
Otros pagos por actividades de Operación	(179)
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de operación	69.725

Flujos de efectivo de actividades de Inversión

Adquisiciones Propiedad, Planta y Equipo	-
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de Inversión	-

Flujos de efectivo de actividades de Financiamiento

Aporte Inicial en efectivo	1.000
Efectivo neto procedente (utilizado) de acti. de Financiamiento	1.000

Incremento (Disminución) neta en Efvo. y equivalentes de efectivo **70.725**

Efectivo y equivalentes de efectivo:

Saldo al inicio del año -

Efectivo y equivalente de efectivo al Final del Período **70.725**

Breton Ramírez Vanegas
Procurador Común

Ma. Del Carmen Santana
Contador General



CONSORCIO MI CASA NUEVA

Conciliación entre la Ganancia Neta y los Flujos de Operación

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018

(Expresado en U. S. Dólares)

31-dic-18

Ganancia (Pérdida) antes del 15% Trabajadores e Impuesto a la Renta (15.063)

Ajuste por partidas distintas al efectivo

Ajustes por Depreciación y amortización -

Ajustes por otros conceptos. -

Ajustes por Impuesto a la Renta y participación trabajadores -

Cambios en Activos y Pasivos

Incremento / (Disminución) en:

Cuentas por Cobrar (24.637)

Anticipos proveedores (1.850)

Inventarios (98.462)

Otros Activos -

Cuentas por pagar comerciales 112.415

Otras Cuentas por pagar (83)

Beneficios a empleados -

Anticipos de Clientes 97.405

Flujo de efectivo neto en actividades de operación 69.725

Breston Ramirez Vanegas
Procurador Común

Ma. Del Carmen Santana
Contador General

CONSORCIO MI CASA NUEVA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

**(1) Descripción
de la entidad
y del negocio**

El CONSORCIO MI CASA NUEVA (el CONSORCIO) es una ASOCIACION TEMPORAL de las empresas locales CONSTRUSOME S.A. (3,23%) y AMBIENSA S.A. (96,77%) constituido el 13 de Julio del 2018 ante la Notaría Pública Décimo Sexta del Cantón Guayaquil, cuyo objetivo es el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social a la altura del Kilómetro (Km) 23,5 de la vía Guayaquil - a la Costa.

CONSTRUSOME S.A. aportará al CONSORCIO un Macrolote de Terreno de 16,6 Has, ubicado en la Manzana 584, Solar 1, del Cantón Guayaquil. AMBIENSA S.A. se encarga de la DIRECCION DEL PROYECTO en todos sus aspectos y de la PROMOCION respectiva. El CONSORCIO cuenta con su propia estructura, independiente de los miembros y está representado legalmente por un PROCURADOR COMUN nombrado en el acto de constitución.

**(2) El entorno del
2018**

En el 2018, el Consorcio inició la estructuración del Proyecto inmobiliario organizándolo en 3 urbanizaciones, la primera de las cuales (BELLA VITA) ya se encuentra en promoción. El CONSORCIO ha planificado construir 4 etapas de esta urbanización en los próximos dos años.

Al cierre del 2018, el CONSORCIO continúa con el trámite para obtener la Calificación de Proyecto de Interés Social del Ministerio de Vivienda.

En relación a su objeto social, el CONSORCIO se considera una entidad de Interés Público y, por tanto, está en la obligación de presentar Informe de Auditoría Externa sobre sus Estados Financieros a partir del ejercicio 2018 (de conformidad con el Reglamento sobre Auditoría Externa y la Resolución No. 171 sobre Sociedades de Interés Público, emitidos por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, el 11 de Noviembre del 2016 y el 30 de Enero del 2018 respectivamente).

**(3) Bases de
Presentación
de Estados
Financieros**

Los Estados Financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-PYMES) según lo establecido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

La preparación de los Estados Financieros conforme a las NIIF PYMES, exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de el Consorcio.

Todas las cifras presentadas en este informe están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (US \$).

CONSORCIO MI CASA NUEVA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

**(4) Principales
Políticas de
Contabilidad**

(a) Período de reporte de los Estados Financieros

Los Estados Financieros adjuntos, presentan la situación financiera del CONSORCIO y sus resultados, por el ejercicio iniciado el 13 de julio y concluido el 31 de Diciembre de 2018 para cumplir con disposiciones de la Legislación ecuatoriana. Estos Estados Financieros son sometidos a Auditoría Externa según requisitos legales.

(b) Equivalentes de Efectivo

Corresponde a saldos mantenidos en cuentas bancarias a la vista que inmediatamente se convierten en efectivo. Los saldos son conciliados mensualmente por la Administración.

(c) Activos Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018, el CONSORCIO mantuvo activos financieros en la categoría de Préstamos (a Relacionadas). Los préstamos por cobrar no generan intereses ni tienen plazos específicos de pago.

(d) Pasivos

Un pasivo es una obligación presente de la entidad, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual y para cancelarla, la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos. Los principales pasivos corrientes corresponden a Obligaciones con proveedores Relacionados y Anticipos recibidos de futuros clientes.

(e) Impuesto a la renta, Anticipos e impuestos diferidos

La Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) dispone que el Consorcio debe pagar una tarifa reducida del 22% de Impuesto a la Renta sobre la Base Imponible del 2018 (Ingresos Gravados menos Gastos Deducibles, menos participación laboral sobre los resultados). En el 2018 el CONSORCIO no reflejó Base Imponible, por tanto no causó impuesto a la renta. Adicionalmente, el Consorcio no generó anticipos de Impuesto a la Renta para el 2019 por no haber causado dicho impuesto en el 2018. Tampoco ha registrado provisiones o ajustes que puedan, eventualmente, generar Impuestos Diferidos para los ejercicios posteriores.

(f) Participación de trabajadores sobre los Resultados de el Consorcio

De conformidad con el Código del Trabajo, el Consorcio debe pagar, al personal en relación de dependencia, el 15% de las utilidades brutas en concepto de la Participación Laboral de que trata el referido Código. Dicho pago deberá hacerse hasta el mes de Abril del 2019. El Consorcio no generó utilidades brutas durante el 2018, por tanto, no tiene tal obligación.

CONSORCIO MI CASA NUEVA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(g) Transacciones con partes Relacionadas

La legislación tributaria obliga a presentar, al Servicio de Rentas Internas (SRI), el ANEXO de Operaciones con Partes Relacionadas, cuando el monto anual de las transacciones entre dichas partes, supera los US\$3 Millones. Entre otras condiciones, se consideran "Partes Relacionadas" a las sociedades donde una misma persona natural, participa, directa o indirectamente, en la administración de las mismas. El Consorcio, no tiene la obligación de presentar el referido anexo debido a que el monto anual de tales transacciones no supera el límite establecido.

- | | |
|--|--|
| (5) Administración
de Riesgos
Financieros | El Consorcio no ha realizado ventas en el ejercicio 2018, por lo que, no podemos informar sobre los Riesgos financieros implícitos. Sin embargo el Consorcio se encuentra en fase preoperativa de un proyecto inmobiliario, del cual se espera obtener rendimientos futuros. |
|--|--|

CONSORCIO MI CASA NUEVA

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(6) Efectivo y
Equivalentes

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

Diciembre 31,	2018
Banco Pichincha	70.725
Total...	70.725

(7) Cuentas y
Documentos
por Cobrar

El resumen de esta cuenta se detalla a continuación:

Diciembre 31,	2018
Relacionada: Ambiansa S.A.	28.442
Anticipos a Proveedores (Contratista)	1.850
Total...	30.292

(8) Inventarios

Incluye costos acumulados de obras de urbanización y diseños preliminares en la Urbanización Bella Vita.

Diciembre 31,	2018
Inventario de Obras en Proceso	98.462
Total...	98.462

(9) Activos por
Impuestos
Corrientes

Corresponde a Retenciones realizadas al CONSORCIO por las empresas emisoras de Tarjetas de Crédito:

Diciembre 31,	2018
Retenciones en la Fuente	131
Crédito Tributario IVA	132
Total...	263

(10) Cuentas y
Documentos
por Pagar

El resumen de esta cuenta se detalla a continuación:

Diciembre 31,		2018
Proveedores	(a)	80.384
Relacionadas (Ambiansa S.A.)		2.031
Depósitos no identificados		3.805
Total...		86.220

CONSORCIO MI CASA NUEVA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(a) Los principales saldos pendientes de pago son:

Proveedores	2018
Ambiensa S.A. (Relacionada)	80.184
Corporación Nacional de Electricidad CNEL EP	195
Interagua Cía. Ltda.	6
Total...	80.384

(11) Otras
Obligaciones
Corrientes

Corresponde a las siguientes obligaciones

Diciembre 31,	2018
Con la Administración Tributaria (a)	180
Total...	180

(a) Corresponde a impuestos por liquidarse en el siguiente mes

Diciembre 31,	2018
Ret. en la Fte del Impto. a la Renta	180
Total...	180

(12) Cuentas y
Documentos
por Pagar LP

Corresponde a valores recibidos de clientes, por reserva y cuotas de entradas para compra de viviendas, proyecto Bella Vita, etapa 1.

Diciembre 31,	2018
Anticipo de Clientes	97.405
Total...	97.405

(13) Aportaciones

Corresponde a las Aportaciones Iniciales realizadas por los Constituyentes del Consorcio.

%	Aportantes	Total
96,77%	Ambiensa S.A.	30.000
3,23%	Construsome S.A.	1.000
Total...		31.000

CONSORCIO MI CASA NUEVA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

**(14) Gastos de
Administración**

Son los siguientes:

Diciembre 31,	2018
Gastos de Administración	
Viáticos y Movilizaciones	348
Gastos de Gestión	203
Servicios Básicos	200
Implementación de Software y otros	13.020
Impuestos y Contribuciones	42
Otros	839
Total...	14.653

**(15) Gastos
Financieros**

Incluye:

Diciembre 31,	2018
Comisiones bancarias	410
Total...	410

**(16) Activos y
Pasivos
Financieros**

Corresponde a:

Activos Financieros	2018
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	70.725
Cuentas y Documentos por Cobrar	30.292
Total...	101.017
Pasivos Financieros	
2018	
Cuentas y Documentos por Pagar	183.624
Total...	183.624

**(17) Eventos
Subsecuentes**

A la fecha de elaboración de este informe (08 de Mayo-2019), el CONSORCIO inició la promoción de la segunda Urbanización (Boschetto).