

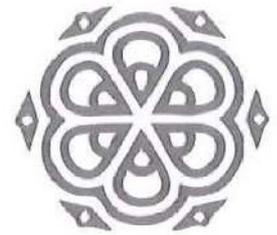
“INMOBILIARIA VIVIENDAS EXCLUSIVAS INVIEX S.A.”

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2.019
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

“INMOBILIARIA VIVIENDAS EXCLUSIVAS INVIEX S.A.”

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2019

<u>Contenido</u>	<u>Páginas N°</u>
- Informe de los Auditores Independientes	1-3
- Estado de Situación Financiera	4
- Estado de Resultados Integral	5
- Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	6
- Estado de Flujo de Efectivo	7
- Notas a los Estados Financieros	8-12



EGASDAZA
ASOCIADOS

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.019**

**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y DIRECTORES DE
"INMOBILIARIA VIVIENDAS EXCLUSIVAS INVIEX S.A."**

Informe sobre los estados financieros

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de **"INMOBILIARIA VIVIENDAS EXCLUSIVAS INVIEX S.A."**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2.019 y los correspondientes Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, y de Flujos del Efectivo, por el año terminado a esa fecha, el resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.
2. Por efectos de aplicación del Estado de Emergencia y Excepción se promulgó la Legislación extraordinaria en Ecuador por COVID 19, entre ellas la Adopción de medidas de prevención en el trabajo, lo que no permitió que la empresa realice las gestiones de confirmaciones bancarias, clientes y proveedores; no obstante, hemos aplicado el respectivo análisis de los documentos de soporte registrados y en custodia de la empresa y otras normas de Control Interno.
3. En nuestra opinión, salvo por el numeral anterior, los Estados Financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **"INMOBILIARIA VIVIENDAS EXCLUSIVAS INVIEX S.A."** al 31 de diciembre de 2.019, así como los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF’S emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamento de la opinión

4. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor* en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

ASESORES EMPRESARIALES

Dichas normas requieren que seamos independientes de "INMOBILIARIA VIVIENDAS EXCLUSIVAS INVIEX S.A." de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

5. La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de incorrección material, debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y realizando estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

La Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con su funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa que hacerlo.

Los encargados de la Dirección de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor

6. Nuestra responsabilidad es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2019 están libres de incorrección material, fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra 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.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluyen la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Una auditoría también incluye la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y de que las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Informe sobre otros requisitos legales y normativos

7. Nuestra opinión sobre el informe de cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía por el año terminado al 31 de diciembre de 2.019, se emite por separado.

De acuerdo con la Resolución SRI No. NAC – D GERCGC 20 – 000032 del 06 mayo de 2.020, dispuso ampliar por única vez los plazos de presentación de dicho Informe, mismo que será presentado de acuerdo al noveno dígito del RUC en el mes de noviembre 2.020, previa la elaboración por **"INMOBILIARIA VIVIENDAS EXCLUSIVAS INVIEX S.A."** de los anexos requeridos, mismos que serán objeto de revisión por Auditoría Externa.

SC – RNAE N° 053
Junio, 20 de 2.020
Quito – Ecuador



C.P.A. Jaime E. Egas Daza
Gerente Auditoría (Socio)
Registro N° 3511

"INMOVILIARIA VIVIENDAS EXCLUSIVAS INVIEX S.A."

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2019 - 2018

(Expresado en U.S. Dólares)

	<u>Notas</u>	<u>31/dic./2019</u>	<u>31/dic./2018</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes Efectivo	(3)	1.309,83	1.309,83
Cuentas por Cobrar Comerciales	(4)	315.536,38	271.941,37
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		316.846,21	273.251,20
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, Planta y Equipo	(5)	394.866,02	398.981,83
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		394.866,02	398.981,83
TOTAL ACTIVOS		711.712,23	672.233,03
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Proveedores por Pagar		547,82	1.258,47
Garantías por Pagar	(6)	9.000,00	9.000,00
Impuestos por Pagar	(7)	14.916,59	4.814,32
Beneficios Sociales por Pagar	(8)	-	8.376,21
IESS por Pagar		-	-
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		24.464,41	23.449,00
PASIVOS NO CORRIENTES			
Beneficios Sociales por Pagar		-	-
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		-	-
TOTAL PASIVOS		24.464,41	23.449,00
PATRIMONIO			
Capital Social		6.720,00	6.720,00
Reserva Legal y de Capital		77.154,44	77.154,44
Utilidades/Pérdidas Acumuladas		247.151,21	210.234,79
Reservas por Adopción de NEC/NIIF'S y Otros		317.758,38	317.758,38
Resultado del Ejercicio		38.463,79	36.916,42
TOTAL PATRIMONIO		687.247,82	648.784,03
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		711.712,23	672.233,03


Ing. Alberto del Hierro
Gerente General


María del Carmen Alemán
Contadora

"INMOVILIARIA VIVIENDAS EXCLUSIVAS INVIEX S.A."
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2.019-2.018
(Expresado en U.S. Dólares)

	<u>Notas</u>	<u>31/dic./2019</u>	<u>31/dic./2018</u>
INGRESOS			
INGRESOS OPERACIONALES			
Arriendos		78.260,68	81.380,88
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		78.260,68	81.380,88
(-) GASTOS GENERALES			
Generales		-	-1.422,24
Generales		-22.872,38	-17.273,87
Gastos Depreciación		-4.115,57	-4.115,00
Mantenimiento de Vehículos		-1.726,49	-2.204,61
Otros Gastos		-	-455,08
UTILIDAD OPERACIONAL		49.546,24	55.910,08
(-) GASTOS NO OPERACIONALES			
Gastos Bancarios		-233,69	-68,69
Utilidad antes del cálculo 15% Partic. Trab. e Impuesto a la Renta		49.312,55	55.841,39
(-) 15% Participación Trabajadores		-	-8.376,21
(-) Impuesto a la Renta		-10.848,76	-10.548,76
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		38.463,79	36.916,42



 Ing. Alberto del Hierro
 Gerente General



 María del Carmen Alemán
 Contadora

Las notas que se adjuntan forman parte integral de los Estados Financieros

"INMOBILIARIA VIVIENDAS EXCLUSIVAS INVIEX S.A."
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2.019 - 2.018
(Expresado en U.S. Dólares)

Fecha	Detalle	Capital Social	Reserva Legal y Capital	Reserva Acumulados Adpc. NIIF'S y por Rev	Utilidades no Distribuidas Pérdidas Acum y Otros Res Integ	Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio
	Saldo al 31 de diciembre de 2017	6.720,00	77.154,44	310.590,40	196.270,87	21.131,90	611.867,61
	Ajuste Utilidades no Distribuidas			7.167,98	-7.167,98	-	-
01-ene.-18	Transferencia Utilidades del Ejercicio 2017 a Utilid. no Distrib.				21.131,90	-21.131,90	-
	Utilidad del Ejercicio 2018 antes del 15% Part. Trabajadores e Impuesto a la Renta					55.841,39	55.841,39
	(-) 15% Participación Trabajadores					-8.376,21	-8.376,21
	(-) Impuesto a la Renta					-10.548,76	-10.548,76
	Saldo al 31 de diciembre de 2018	6.720,00	77.154,44	317.758,38	210.234,79	36.916,42	648.784,03
	Ajuste Utilidades 2018				36.916,42	-36.916,42	-
	Utilidad del Ejercicio					38.463,79	38.463,79
	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.019	6.720,00	77.154,44	317.758,38	247.151,21	38.463,79	687.247,82


 Ing. Alberto del Hierro
 Gerente General


 María del Carmen Alemán
 Contadora

"INMOBILIARIA VIVIENDAS EXCLUSIVAS INVIEIX S.A."

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2.019 - 2.018

(Expresado en U.S. Dólares)

	<u>31/dic./2019</u>	<u>31/dic./2018</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad del año	38.463,79	36.916,42
SUMAN	<u>38.463,79</u>	<u>36.916,42</u>
MENOS (MAS) CARGOS (CREDITOS) QUE NO REPRESENTAN MOVIMIENTO EFECTIVO		
Depreciación de Activos Fijos	4.115,81	4.115,00
SUMAN	<u>4.115,81</u>	<u>4.115,00</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
Cuentas por Cobrar	-43.595,01	-47.866,71
Crédito Tributario a favor del sujeto pasivo	-	-
Proveedores por Pagar	-710,65	1.258,47
Otras Obligaciones Corrientes	10.102,27	3.085,39
Beneficios Sociales por Pagar	-8.376,21	3.403,34
IESS por Pagar	-	-82,56
Beneficios Sociales por Pagar L/P	-	-738,32
Patrimonio	-	-
EFFECTIVO NETO PROVISTO PARA LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-42.579,60	-40.940,39
AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	-	91,03
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	1.309,83	1.218,80
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	<u>1.309,83</u>	<u>1.309,83</u>



Ing. Alberto del Hierro
Gerente General



María del Carmen Alemán
Contadora

Las notas que se adjuntan forman parte Integral de los Estados Financieros