



**INMOCRECER S.A.**  
**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**  
**DICIEMBRE 31 DE 2013**



---

**INMOCRECER S.A.  
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
DICIEMBRE 31 DE 2013**

**INDICE**

1. Opinión de los Auditores Independientes
2. Estado de Situación Financiera
3. Estado de Resultados Integral
4. Estado de Cambios en el Patrimonio
5. Estado de Flujos de Efectivo
6. Notas a los Estados Financieros

**Abreviaturas usadas:**

- USD \$ - Dólar estadounidense
- NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
- PCGA - Principios contables de general aceptación
- IASB - Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Quito, 11 de abril de 2014

**A los Señores Accionistas de:  
INMOCRECER S.A.**

### ***Informe sobre los estados financieros***

He auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía **INMOCRECER S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del año 2013, y el estado de resultados integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

### ***Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los Estados Financieros***

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### ***Responsabilidad del auditor externo***

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base en la auditoría. Realice la auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos así como que planee y desempeñe la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.



Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para la opinión de la auditoría.

### **Opinión**

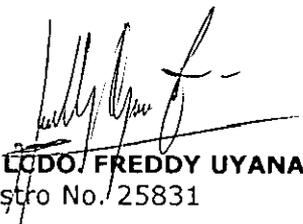
En mi opinión, los estados financieros dan un punto de vista verdadero y presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la posición financiera de **INMOCRECER S.A.** al 31 de diciembre de 2013, y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

### **Párrafo de Énfasis**

**a.** La Compañía en los últimos años ha generado pérdidas en sus operaciones, originando la acumulación de resultados negativos al 31 de diciembre de 2013 en USD\$ 588.332,00; esta situación ha provocado que **INMOCRECER S.A.** mantenga un patrimonio negativo al 31 de diciembre de 2013 por un valor de USD\$ 41.056.

De acuerdo a los principios contables, la continuidad de una empresa se basa en la determinación periódica y acumulativa de los resultados obtenidos. Con los resultados obtenidos y registrados en el patrimonio hasta el periodo 2013, el ente contable podría estar perdiendo la característica de empresa en marcha, mientras que de acuerdo a la Ley de Compañías según se explica en los artículos 198 y 361, estaría entrando en causal de disolución.

**Registro Nacional de Auditor Externo**  
SC-RNAE-824  
R.U.C. No. 1708753148001

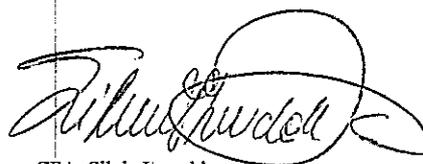
  
**CPA LDO. FREDDY UYANA**  
Registro No. 25831

**INMOCRECER S.A.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**  
 (Expreado en dólares estadounidenses)

	Notas	Al 31 de diciembre del:	
		2013	2012
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	554	7,214
Clientes	4	0	199,500
Otras cuentas por cobrar	5	123,883	151,738
Activos por impuestos corrientes	6-7	25,923	36,995
Cuentas por cobrar relacionadas	5	400	564,000
Inventario de Obras en Proceso	9	4,024,137	3,755,249
Inventario de Producto Terminado	8	144,950	
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>4,319,845</b>	<b>4,714,695</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedad, Planta y Equipo	10	228,000	228,000
(-) Depreciación Acumulada	10	(30,481)	(21,143)
Otros Activos		0	0
Activos por impuestos diferidos	10	0	192
<b>TOTAL NO ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>197,519</b>	<b>207,049</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>4,517,365</b>	<b>4,921,744</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas por pagar comerciales	11	6,195	124,912
Obligaciones financieras		(0)	576,990
Cuentas por pagar relacionadas	12	4,430	710,000
Otras cuentas por pagar	15-16-17	1,088,882	2,841,564
Préstamos Terceros		0	0
Cuentas por pagar Socios	14	3,453,303	588,500
Obligaciones laborales		0	5,889
Obligaciones fiscales	13	33,459	49,120
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>4,586,268</b>	<b>4,896,975</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>			
Beneficios laborales largo plazo		0	810
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>0</b>	<b>810</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>4,586,268</b>	<b>4,897,785</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social	18	8,000	8,000
Aportes futuras capitalizaciones	18	108,000	108,000
Reserva legal	18	4,000	4,000
Reserva por revalorización del patrimonio	18	117,005	117,005
Resultados NIIF por primera vez	18	8,346	8,346
Pérdidas acumuladas	18	(523,317)	(523,317)
Utilidades acumuladas	18	301,925	301,925
Resultado del ejercicio	18	(92,862)	0
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>(68,903)</b>	<b>23,959</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>4,517,365</b>	<b>4,921,744</b>

  
 Sr. Francisco R. Adgneira  
 Gerente

  
 CPA. Silvia Iturralde  
 Contador

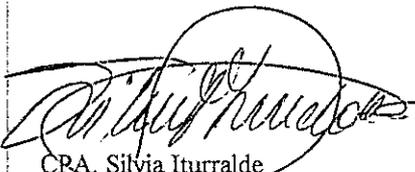
**INMOCRECER S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**

Del 1ro de enero al 31 de diciembre del 2013  
(Expreado en dólares estadounidenses)

	Notas	2013	2012
Ventas	19	1,120,033	1,775,748
(-) Costo de ventas		969,675	1,463,740
<b>Utilidad bruta en ventas</b>		<b>150,358</b>	<b>312,008</b>
<b>Menos: Gastos operacionales</b>			
Gastos de venta y administración	20	206,036	150,008
Gasto depreciación		9,338	14,100
<b>Utilidad Operacional</b>		<b>(65,015)</b>	<b>147,900</b>
Más Ingresos no operacionales			13,675
Menos: Egresos no operacionales			124,609
<b>Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la renta</b>		<b>(65,015)</b>	<b>36,966</b>
Menos: Participación trabajadores		0	5,545
Impuesto a la renta		27,847	43,770
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(92,862)</b>	<b>(12,349)</b>

  
Sr. Francisco Rivadeneira  
Gerente

  
CPA. Silvia Iturralde  
Contador

**INMOCRECER S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2011/2012/2013  
(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	CAPITAL SOCIAL		RESERVA LEGAL	RESERVA CAPITAL	RESERVA POR REVALORIZACIÓN DE ACTIVOS	APORTES FUTURAS CAPITALIZACION	PERDIDAS ACUMULADAS	UTILIDADES ACUMULADAS	RESULTADOS DE AÑO	Efectos Trans. NIIF	TOTAL
	8,000.00	8,000.00	4,000.00	0.00	0.00	0.00	-511,068.00	0.00	301,924.85	-2,340.64	-199,483.79
<b>MÁS (MENOS):</b>											0.00
Ajuste por errores contables											0.00
Revalúo de Propiedades					117,004.82		99.71			10,899.48	10,999.19
Ajuste provision jubilación patronal y desahucio											117,004.82
Adopción de Impuestos Diferidos										-275.92	-275.92
Reclasificación Resultado Acumulado								301,924.85	-301,924.85	63.46	63.46
Aportes Futuras capitalizaciones						108,000.00	0.00				108,000.00
Resultado del Ejercicio							0.00	0.00	-12,348.89		-12,348.89
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012</b>	<b>8,000.00</b>	<b>8,000.00</b>	<b>4,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>117,004.82</b>	<b>108,000.00</b>	<b>-510,968.29</b>	<b>301,924.85</b>	<b>-12,348.89</b>	<b>8,346.38</b>	<b>23,958.87</b>
<b>MÁS (MENOS):</b>											0.00
Reclasificación Resultado Acumulado							-12,348.89		12,348.89		0.00
Pérdida neta							0.00		-65,014.86		-65,014.86
Impuesto Renta Mínimo									-27,847.32		-27,847.32
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>	<b>8,000.00</b>	<b>8,000.00</b>	<b>4,000.00</b>		<b>117,004.82</b>	<b>108,000.00</b>	<b>-523,317.18</b>	<b>301,924.85</b>	<b>-92,862.18</b>	<b>8,346.38</b>	<b>-68,903.31</b>

23,958.87

*Silvia Libralde*  
Silvia Libralde  
CONTADORA

*Francisco Rivas*  
Sr. Francisco Rivas  
GERENTE GENERAL

**INMOCRECER S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013  
(Expresado en U.S. Dólares)**

**METODO DIRECTO**

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

	2013	2012
Recibido de clientes	-330,263	2,131,547
Pagado a proveedores y empleados	-1,637,969	-2,843,310
Obligaciones tributarias y laborales		-107,194
Intereses recibidos		
Intereses pagados	-101,302	-110,934
Impuesto a la renta		

**Efectivo neto proveniente de actividades operativas**

<b>-2,069,535</b>	<b>-929,891</b>
-------------------	-----------------

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:**

Compra de propiedades planta y equipo		
Producto de la venta de propiedades planta y equipo		
Compra de intangibles		
Producto de la venta de intangibles		
Documentos por cobrar largo plazo	563,600	
Compra de inversiones permanentes		
Compra de instrumentos financieros medidos al costo		
Producto de la venta de instrumentos financieros		

**Efectivo neto usado en actividades de inversión**

<b>563,600</b>	<b>-</b>
----------------	----------

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

Partes relacionadas		709,898
Obligaciones bancarias	-576,990	
Obligaciones con terceros	-788,539	-13,700
Aportes en efectivo de los accionistas	2,864,803	207,184
Dividendos pagados		

**Efectivo neto usado en actividades de financiamiento**

<b>1,499,274</b>	<b>903,382</b>
------------------	----------------

Aumento neto en efectivo y sus equivalentes  
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año

-6,660	-26,509
7,214	33,723

**Efectivo y sus equivalentes al final del año**

<b>553</b>	<b>7,214</b>
------------	--------------

  
Sr. Francisco Rivadeneira  
Gerente

  
CPA. Silvia Iturralde  
Contador

# INMOCRECER S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2013

### 1. DATOS DE LA EMPRESA

INMOCRECER S.A. fue constituida en Quito, Ecuador el 22 junio de 1999. Su objeto social es el negocio inmobiliario y bienes raíces. La Compañía puede constituir agencias y sociedades en cualquier país, actuar como intermediaria, promocionar, financiar, arrendar, administrar, comprar y vender toda clase de inmuebles tales como: Terrenos, edificios, casas, departamentos. Realizar proyectos de arquitectura e ingeniería y ejecutar obras civiles, la compra - venta, alquiler, explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

A la fecha de este reporte, la Compañía ha concentrado sus actividades en la realización de los siguientes proyectos:

- Balcones de Triana
- Monet
- Nono
- Rembrandt

### 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

#### 2.1 Declaración de cumplimiento

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 de fecha 31 de diciembre del 2008, la Superintendencia de Compañías ratifica y establece la obligatoriedad de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF de acuerdo a un cronograma, estableciendo tres grupos de compañías que se encuentran bajo su control y vigilancia que deberán implementar dichas normas a partir de los años 2010, 2011 y 2012 respectivamente.

De acuerdo con este cronograma, la Compañía debe cumplir con este requerimiento a partir del año 2012 y para efectos comparativos el año 2011.

Con fecha 12 de enero del 2011, mediante Resolución SC.Q.ICL. CPAIFRS.11.01, la Superintendencia de Compañías considerando entre otros, que el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en Septiembre del 2009 editó en español la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, NIIF para las PYMES, resolvió para efectos del registro y preparación de estados financieros, calificar como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Activos totales inferiores a US\$4,000.000;
- b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a US\$5,000.000;
- c) Tengan menos de 200 trabajadores.

Estos parámetros se considerarán con base a los estados financieros del ejercicio económico anterior al período de transición, es decir 2010. Todas aquellas compañías que cumplan con las condiciones antes señaladas aplicarán NIIF para las PYMES y se establece el año 2011 como período de transición y como tales éstas deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con base a dichas normas.

De acuerdo con estas resoluciones, la Compañía se encuentra en el tercer grupo y aplicará NIIF para las PYMES.

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES. Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la Administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF con propósitos comparativos para el año terminado a esa fecha.

Los estados financieros de INMOCRECER S.A., al 31 de diciembre del 2011 y 2012, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la Sección 34 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, para la

preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Sección 35 de NIIF para PYMES, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para PYMES, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

+

2.2 Bases de presentación: Los estados financieros de INMOCRECER S.A., comprenden: estado de situación financiera, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2013. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

#### Moneda de presentación

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador

#### Estimaciones efectuadas por la Gerencia

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con NIIF para PYMERS requiere que la Gerencia de la Compañía realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre el monto reconocido en los estados financieros, se describe a continuación.

3. Efectivo y equivalentes de efectivo. Créditos y Deudas: En moneda nacional: a su valor nominal.
4. Clientes: Se refiere a todas las cuentas pendientes de cobro luego de haber firmado la escritura de compra - venta.
5. Cuentas por cobrar relacionadas: a la fecha del cierre del balance el saldo pendiente de cobro con la empresa EUROHOME, es de \$400.00
6. Otras Cuenta por cobrar: En este rubro agrupamos las cuentas por cobrar a proveedores por los anticipos entregados y los Créditos Tributarios a favor de la empresa por concepto del impuesto a la Renta.
7. Plusvalía: Este valor esta tomado como crédito tributario según el Art. 29 de la Ley de Régimen Tributario Interno y el Art. 556 del COTAD.

Nombre	Saldo
-	
Anticipo Facturas Proveedores	73,882.52
Promesa Compra La Fragua Lotes.2.3.4.5.6	50,000.00
Retenciones En La Fuente	0.06
Anticipo Impuesto A La Renta	24,044.28
Plusvalía	1,878.43
	149,805.29

8. Inventarios de Proyectos Destinados para la venta: En este rubro constan todos los proyectos que se ha concluido su construcción

CUENTA	SALDO
Inventario Jardines De Calderón 3	19,174.87
Inventario Quitumbe Mz 4	54,450.28
Inventario Recreo Plaza	10,697.98
Inventario Monet	60,626.98
	144,950.11

9. Proyectos en Construcción: Todas las inversiones que se encuentran en construcción que una vez concluidas pasar a formar parte de los inventarios de las unidades disponibles para la venta.

CUENTA	SALDO
Inversión Balcón De Triana	4,300,910.21
Costo De Ventas Triana	-
	3,730,524.30
Inversión Nono	2,512.08
Inversión Mz H.	913,776.86
Inversión Rembrandt	2,537,461.73
	4,024,136.58

10. Propiedad Planta y Equipo: Al cierre del ejercicio económico este rubro se presenta como se detalla en el cuadro siguiente:

11.

CUENTA	SALDO
Casa Av. América Las Casas Oe3-138	135,401.28
Vehículo	18,000.00
	-
Dep. Acum. Las Casas	21,420.55
	-
Depreciación Acumulada Vehículos	9,060.00

Terreno Las Casas	74,598.72
	197,519.45

12. Pasivos; Son todas las cuentas por pagar y anticipo clientes que se encuentran pendientes de liquidar al cierre del presente ejercicio económico
13. Cuentas por Pagar Relacionadas: son los valores pendientes de pago con su relacionada Lares según carta de crédito abierta.
14. Impuestos por Pagar: Son los valores pendientes de pago por concepto de impuestos a la fecha de cierre.
15. Socios: Corresponde a los valores pendientes de pago a la fecha de cierre al Sr. Román Figueras
16. Anticipo Clientes: Corresponde a los valores entregados por los Clientes por concepto de reservas o compras de los bienes inmuebles pendientes de escrituración.
17. Anticipo Escrituras: Corresponde a los valores entregados por los Clientes por concepto de trámite de escrituras de los inmuebles adquiridos.
18. Garantías Maestros: son los valores retenidos en los pagos a los maestros por concepto de garantía según contrato.

CUENTA	SALDO
Impuestos Por Pagar	- 5,611.65
Proveedores Locales	- 6,194.79
Socios	- 3,453,302.57
Cuentas Por Liquidar	- 3,002.00
Garantías Maestros	- 248.30
Lares	- 4,430.00
Anticipos De Clientes	- 1,084,261.06
Anticipo Escrituras	- 1,370.55
	- 4,558,420.92

19. Patrimonio: su posición se encuentra reflejada en el Estado de Cambio y Evolución del Patrimonio, y está relacionado de acuerdo a la implementación de NIIF.

20. Reconocimiento del ingreso y costos En el caso de venta de inmuebles se lo realiza en base al precio de venta fijado por gerencia

21. Reconocimiento de gastos Los gastos se registran por el método del devengado cuando se conocen.

Atentamente,

**AVSE**  
CONSEJO PROFESIONAL

  
**Silvia Iturralde**  
CONTADORA GENERAL  
RUC: 1713498507001  
REG. 17-1776