



**INMOCRECER S.A.**  
**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**



**INMOCRECER S.A.  
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
AL 31 DICIEMBRE DE 2015**

**INDICE**

**PARTE I. INFORME AUDITADO**

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

**PARTE II. INFORME DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES LEGALES**

**Abreviaturas usadas:**

- USD \$ - Dólar estadounidense
- S.R.I. - Servicio de Rentas Internas
- I.V.A. - Impuesto al Valor Agregado
- R.U.C. - Registro Único de Contribuyentes
- NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
- IESS - Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
- NIC - Normas Internacionales de Contabilidad



## **PARTE I. INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Quito, 18 de abril de 2016

**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 2015, 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 la **INMOCRECER S.A.** al 31 de diciembre de 2015, 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**

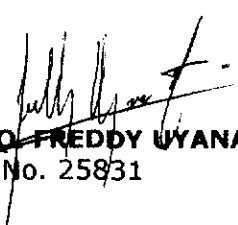
a. La Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No.SC.DSC.G.13.010 publicado en Septiembre de 2013, expide las "**Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos**", para las Compañías reguladas por esta entidad.

Debido a la actividad que ejerce la Compañía, la cual se encuentra dentro de los parámetros establecidos en el artículo 3 de la "**Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos**", nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones legales por parte de **INMOCRECER S.A.** al 31 de diciembre de 2015, requerida por disposiciones legales, se encuentra en la Parte II del presente informe.

### **Informe Sobre Otros Requisitos Legales**

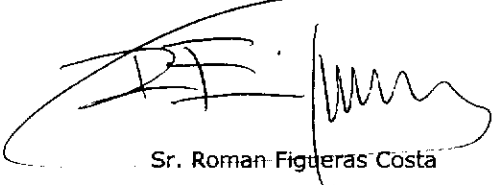
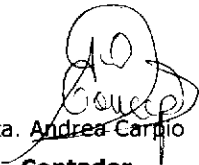
Conforme a lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno, nuestra opinión sobre el Cumplimiento de Obligaciones Tributarias de la Compañía **INMOCRECER S.A.**, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015, se emite por separado.

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

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

**INMOCRECER S.A.****ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**  
(Expreado en dólares estadounidenses)

|                                             | Notas | Al 31 de diciembre del:   |                     |
|---------------------------------------------|-------|---------------------------|---------------------|
|                                             |       | 2015                      | 2014                |
| <b>ACTIVOS</b>                              |       |                           |                     |
| <b>Activo Corriente</b>                     |       |                           |                     |
| Efectivo y equivalentes al efectivo         | 4     | 13,653.86                 | 33,277.18           |
| <b>Activos Financieros Corrientes</b>       |       |                           |                     |
| Cientes                                     | 5     | 633.56                    | 121,962.74          |
| Otras cuentas por cobrar                    | 6     | 5,880.00                  | 129,092.47          |
| Activos por impuestos corrientes            | 7     | 111,014.66                | 23,826.49           |
| <b>Total Activos Financieros Corrientes</b> |       | <b>117,528.22</b>         | <b>274,881.70</b>   |
| <b>Inventarios</b>                          |       |                           |                     |
| Inventario de Obras en Construcción         | 8     | 5,470,788.84              | 5,517,205.84        |
| Inventario de Obras Terminadas              | 8     | 28,828.28                 | 390,196.28          |
| <b>Total Inventarios</b>                    |       | <b>5,499,617.12</b>       | <b>5,907,402.12</b> |
| <b>Total Activo Corriente</b>               |       | <b>USD\$ 5,630,799.20</b> | <b>6,215,561.00</b> |
| <b>Activo no Corriente</b>                  |       |                           |                     |
| <b>Propiedad Planta y Equipo</b>            |       |                           |                     |
| No Depreciables                             | 9     | 0.00                      | 74,598.72           |
| Propiedad, Planta y Equipo                  | 9     | 0.00                      | 153,401.28          |
| (-) Depreciación Acumulada                  | 9     | 0.00                      | (36,672.84)         |
| <b>Total Propiedad, Planta y Equipo</b>     |       | <b>0.00</b>               | <b>191,327.16</b>   |
| Otros Activos no Corrientes                 |       |                           |                     |
| <b>Total Activo no Corriente</b>            |       | <b>USD\$ 0.00</b>         | <b>191,327.16</b>   |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                        |       | <b>USD\$ 5,630,799.20</b> | <b>6,406,888.16</b> |
| <b>PASIVOS</b>                              |       |                           |                     |
| <b>Pasivo Corriente</b>                     |       |                           |                     |
| Cuentas por pagar comerciales               | 10    | 2,307.56                  | 60,656.04           |
| Obligaciones financieras                    | 11    | 0.00                      | 135,000.00          |
| Partes Relacionadas Acreedoras              | 12    | 4,377,420.00              | 4,745,000.00        |
| Pasivos por impuestos corrientes            | 13    | 69,874.23                 | 51,442.77           |
| Otras cuentas por pagar                     | 14    | 568,543.83                | 1,001,505.24        |
| <b>Total Pasivo Corriente</b>               |       | <b>USD\$ 5,018,145.62</b> | <b>5,993,604.05</b> |
| <b>Pasivo no Corriente</b>                  |       | <b>0</b>                  | <b>0</b>            |
| <b>TOTAL PASIVOS</b>                        |       | <b>USD\$ 5,018,145.62</b> | <b>5,993,604.05</b> |
| <b>PATRIMONIO</b>                           |       |                           |                     |
| Capital Social                              | 15    | 676,000.00                | 676,000.00          |
| Reserva Legal                               |       | 4,000.00                  | 4,000.00            |
| Resultados Acumulados                       |       | (266,715.89)              | (188,903.31)        |
| Otro Resultado Integral                     |       | 0.00                      | 0.00                |
| Resultado del Período                       |       | 199,369.47                | (77,812.58)         |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                     |       | <b>USD\$ 612,653.58</b>   | <b>413,284.11</b>   |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>            |       | <b>USD\$ 5,630,799.20</b> | <b>6,406,888.16</b> |

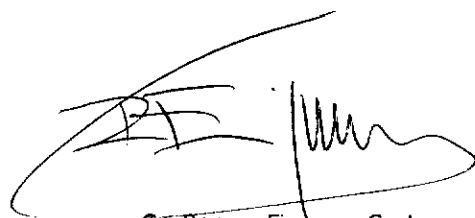
  
Sr. Roman Figueras Costa**Gerente**  
Srta. Andrea Carpio**Contador**

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

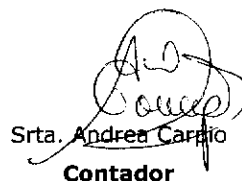
**INMOCRECER S.A.****ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**

Del 1ro de enero al 31 de diciembre del 2015  
(Expreado en dólares estadounidenses)

|                                                                           | Notas | 2015                    | 2014               |
|---------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------|--------------------|
| Ventas                                                                    | 16    | 3,507,671.17            | 997,122.01         |
| (-) Costo de Ventas                                                       | 17    | 2,947,507.41            | 920,436.55         |
| <b>Utilidad bruta en ventas</b>                                           |       | <b>USD\$ 560,163.76</b> | <b>76,685.46</b>   |
| <b>Menos: Gastos operacionales</b>                                        |       |                         |                    |
| Gastos de Venta y Administración                                          | 18    | 113,656.94              | 111,348.67         |
| Gasto Depreciación                                                        |       | 2,841.00                | 6,192.29           |
| <b>Utilidad Operacional</b>                                               |       | <b>USD\$ 443,665.82</b> | <b>(40,855.50)</b> |
| Más Ingresos no operacionales                                             |       | 17,896.24               | 310.08             |
| Menos: Egresos no operacionales                                           |       | 202,115.89              | 12,596.36          |
| <b>Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la renta</b> |       | <b>USD\$ 259,446.17</b> | <b>(53,141.78)</b> |
| Menos: Participación trabajadores                                         |       | 0.00                    | 0.00               |
| Impuesto a la renta                                                       |       | 60,076.70               | 24,670.80          |
| <b>Resultado del Ejercicio</b>                                            |       | <b>USD\$ 199,369.47</b> | <b>(77,812.58)</b> |
| Otro Resultado Integral                                                   |       |                         |                    |
| <b>Total Otro Resultado Integral</b>                                      |       | <b>0.00</b>             | <b>0.00</b>        |
| <b>Resultado Integral Total del Ejercicio</b>                             |       | <b>USD\$ 199,369.47</b> | <b>(77,812.58)</b> |



Sr. Roman Figueras Costa

**Gerente**

Srta. Andrea Cardo

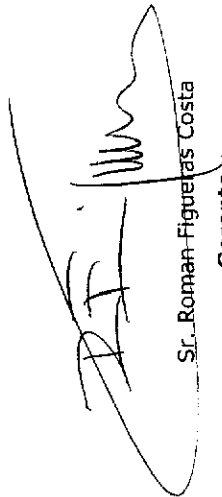
**Contador**

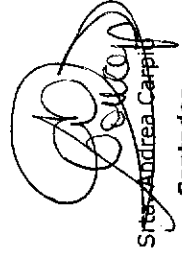
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**INMOCRECER S.A.**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
Al 31 de diciembre del 2015 y 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)

|                                           | USD\$        | Capital Social    | Reserva legal   | Reserva de Revalorización de Activos | Aportes Futuras Capitalizaciones | Resultados Acumulados |                     |                             | Resultado del Ejercicio | Total patrimonio neto |
|-------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|--------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------|
|                                           |              |                   |                 |                                      |                                  | Utilidades Acumuladas | Perdidas Acumuladas | Aplicación NIIF Primera vez |                         |                       |
| <b>SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2014</b>      | <b>USD\$</b> | <b>8,000.00</b>   | <b>4,000.00</b> | <b>117,004.82</b>                    | <b>108,000.00</b>                | <b>301,924.85</b>     | <b>(523,317.18)</b> | <b>8,346.38</b>             | <b>(92,862.18)</b>      | <b>(68,903.31)</b>    |
| Transferencia a Resultados Acumulados     |              | -                 | -               | -                                    | -                                | -                     | (92,862.18)         | -                           | 92,862.18               | -                     |
| Compensación de Pérdidas Acumuladas       |              | -                 | -               | (117,004.82)                         | -                                | (301,924.85)          | 418,929.67          | -                           | -                       | -                     |
| Devolución Aportes                        |              | -                 | -               | -                                    | (108,000.00)                     | -                     | -                   | -                           | -                       | (108,000.00)          |
| Aporte de Capital                         |              | -                 | -               | -                                    | 668,000.00                       | -                     | -                   | -                           | -                       | 668,000.00            |
| Capitalización                            |              | 668,000.00        | -               | -                                    | (668,000.00)                     | -                     | -                   | -                           | -                       | -                     |
| Resultado del Periodo                     |              | -                 | -               | -                                    | -                                | -                     | -                   | -                           | (53,141.78)             | (53,141.78)           |
| Asignación Impuesto a la Renta            |              | -                 | -               | -                                    | -                                | -                     | -                   | -                           | (24,670.80)             | (24,670.80)           |
| <b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014</b> | <b>USD\$</b> | <b>676,000.00</b> | <b>4,000.00</b> | <b>-</b>                             | <b>-</b>                         | <b>-</b>              | <b>(197,249.69)</b> | <b>8,346.38</b>             | <b>(77,812.58)</b>      | <b>413,284.11</b>     |
| Transferencia a Resultados Acumulados     |              | -                 | -               | -                                    | -                                | -                     | (77,812.58)         | -                           | 77,812.58               | -                     |
| Resultado del Periodo                     |              | -                 | -               | -                                    | -                                | -                     | -                   | -                           | 259,446.17              | 259,446.17            |
| Asignación Impuesto a la Renta            |              | -                 | -               | -                                    | -                                | -                     | -                   | -                           | (60,076.70)             | (60,076.70)           |
| <b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015</b> | <b>USD\$</b> | <b>676,000.00</b> | <b>4,000.00</b> | <b>-</b>                             | <b>-</b>                         | <b>-</b>              | <b>(275,062.27)</b> | <b>8,346.38</b>             | <b>199,369.47</b>       | <b>612,653.58</b>     |

  
Sr. Roman-Figueras Costa  
**Gerente**

  
Srta. Andrea Carpio  
**Contador**

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**INMOCRECER S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en U.S. Dólares)**

Al 31 de Diciembre de:  
**2015                      2014**

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

|                                          |                |                |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Recibido de Clientes                     | 3,038,398.34   | 783,352.60     |
| Pagado a Proveedores                     | (2,602,145.09) | (2,715,639.40) |
| Impuestos Corrientes                     | (111,014.66)   | (4,590.72)     |
| Otros Pagos por Actividades de Operación | -              | -              |
| Otras Entradas (Salidas) de Efectivo     | (378,346.19)   | (17,496.23)    |

|                                                                         |                    |                       |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Operación</b> | <b>(53,107.60)</b> | <b>(1,954,373.75)</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|

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

|                                                     |            |        |
|-----------------------------------------------------|------------|--------|
| Compra de propiedades planta y equipo               | -          | -      |
| Producto de la venta de propiedades planta y equipo | -          | -      |
| Documentos por cobrar largo plazo                   | -          | -      |
| Otras Entradas (Salidas) de Efectivo                | 167,521.43 | 400.00 |

|                                                                         |                   |               |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|
| <b>Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Inversión</b> | <b>167,521.43</b> | <b>400.00</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|

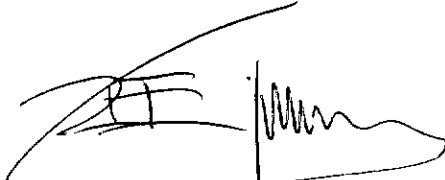
**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

|                                            |              |              |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
| Aportes en efectivo por aumento de capital | -            | 668,000.00   |
| Partes relacionadas                        | -            | 1,183,697.43 |
| Obligaciones Financieras                   | (135,000.00) | 135,000.00   |
| Intereses Recibidos                        | 962.85       | -            |
| Dividendos pagados                         | -            | -            |

|                                                                              |                     |                     |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Financiamiento</b> | <b>(134,037.15)</b> | <b>1,986,697.43</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|

|                                                                  |                          |                        |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Aumento (Disminución) neta en efectivo y sus equivalentes</b> | <b>USD\$ (19,623.32)</b> | <b>USD\$ 32,723.68</b> |
| <b>Efectivo y sus equivalentes al Inicio del año</b>             | <b>USD\$ 33,277.18</b>   | <b>USD\$ 553.50</b>    |

|                                                     |                        |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Efectivo y sus equivalentes al final del año</b> | <b>USD\$ 13,653.86</b> | <b>USD\$ 33,277.18</b> |
|-----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|

  
Sr. Roman Figueras Costa  
**Gerente**

  
Srta. Andrea Carpio  
**Contador**

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**INMOCRECER S.A.**

**CONCILIACIÓN DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO**

**Al 31 de diciembre del 2015 y 2014**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

**Al 31 de Diciembre de:**  
**2015**

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

|                       |              |            |
|-----------------------|--------------|------------|
| Resultado del Periodo | <b>USD\$</b> | 259,446.17 |
|-----------------------|--------------|------------|

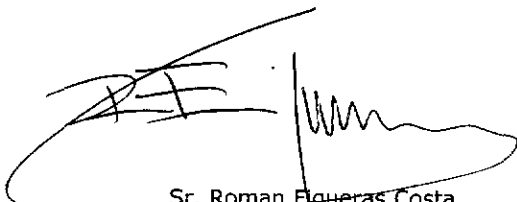
**Ajustes por:**

|                                                  |  |              |
|--------------------------------------------------|--|--------------|
| Depreciaciones y Amortizaciones                  |  | 2,841.00     |
| Impuesto a la Renta Cia.                         |  | 60,076.70    |
| Otros ajustes por partidas distintas al efectivo |  | 2,907,432.59 |

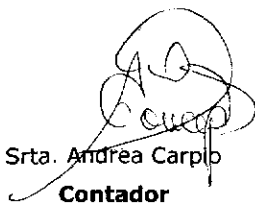
**Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:**

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Otras Ctas. Por Cobrar           | 244,500.17     |
| Inventarios                      | (2,539,722.41) |
| Activos por Impuestos Corrientes | (111,014.66)   |
| Cuentas por Pagar Comerciales    | (51,295.92)    |
| Pasivos por Impuestos Corrientes | (17,818.75)    |
| Otras Ctas. Por Pagar            | (807,552.49)   |

|                                                              |              |                    |
|--------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|
| <b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b> | <b>USD\$</b> | <b>(53,107.60)</b> |
|--------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|



Sr. Roman Figueras Costa  
**Gerente**



Srta. Andrea Carpio  
**Contador**

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

## **INMOCRECER S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

#### **NOTA 1. INFORMACION GENERAL (o CORPORATIVA)**

INMOCRECER S.A. fue constituida en Quito, Ecuador el 22 de 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.

#### **NOTA 2. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**

Los estados financieros de la Compañía fueron preparados y presentados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en el Ecuador.

#### **NOTA 3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

##### **3.1 PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros comprenden: el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de flujos de Efectivo y Notas Explicativas a los Estados Financieros.

##### **a.- Bases de medición**

Los Estados financieros de la Compañía han sido presentados sobre la base del costo histórico.

##### **b.- Unidad de medida**

El Gobierno Ecuatoriano en el año 2000 emitió la Ley Fundamental de Transformación Económica del Ecuador y anunció el esquema de dolarización, desde ese entonces la unidad monetaria en la República del Ecuador es el dólar estadounidense y los Estados Financieros están expresados en dólares estadounidenses.

##### **c.- Información comparativa**

La información reflejada en los estados financieros son preparados de manera comparativa, año corriente frente al año precedente (anterior).

## **INMOCRECER S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

#### **d.- Juicios y estimaciones de la gerencia**

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la gerencia realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Debido a la incertidumbre implícita en estas estimaciones y supuestos podrían surgir ajustes a las cifras de importancia relativa que afecten los importes divulgados de los activos y pasivos en el futuro.

#### **e.- Negocio en marcha**

La Compañía elabora los estados financieros bajo la hipótesis de negocio en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución; a menos que se indique todo lo contrario.

### **3.2 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

El **efectivo** comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista.

Los **equivalentes al efectivo**.- son inversiones a corto plazo (inferior a tres meses) de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

**Flujos de efectivo**.- son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.

**Actividades de operación**.- son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos actividades ordinarias de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

**Actividades de inversión**.- son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.

**Actividades de financiación** son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de entidad.

### **3.3 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

## **INMOCRECER S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Las cuentas por cobrar comerciales de ser necesarios incluirán una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas, con cargo a los resultados del periodo.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

#### **3.4 INVENTARIOS**

Los inventarios de la Compañía se miden al costo o valor neto de realización, el que sea menor. El valor neto de realización corresponde al precio de venta en el curso ordinario de los negocios, menos los costos estimados necesarios para realizar las ventas. Se encuentran valorados por el método promedio ponderado; las importaciones de mercadería se registran al costo de compra del inventario, el cual comprende precio de compra, derechos de importación, impuestos, transporte y otros costos que intervienen directamente en la adquisición de productos terminados y materiales.

##### **a. OBRAS EN PROCESO**

Las obras en proceso se miden al costo a su valor razonable, los mismos que incluyen todos los costos del contrato, los mismos que comprenden: costos directos con el contrato de construcción, tales como mano de obra, materiales de construcción, costos de diseño, depreciaciones, costos indirectos de construcción.

Los costos de construcción son llevados al estado de resultados, se lo hace utilizando el método de porcentaje de terminación, de acuerdo a lo establecido en la Nic 12- Contratos de Construcción.

#### **3.5 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

##### **a.- Reconocimiento**

Un elemento de propiedades, planta y equipo se reconocerá como activo si, y sólo si:

**INMOCRECER S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

a 1. Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y

a 2. El costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

**b.- Medición inicial**

Las partidas de activos fijos se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento; incluye además una estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

**c. Medición posterior al reconocimiento inicial**

**c 1. Modelo de costo**

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos, se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir.

**c 2. Modelo de revaluación**

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

**d.- Depreciación**

El costo de los activos fijos se deprecia de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

**INMOCRECER S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

Vidas útiles estimadas:

|                       | Vida útil | Porcentaje   |
|-----------------------|-----------|--------------|
| Activo                | estimada  | Depreciación |
|                       |           |              |
| Maquinaria y equipo   | 10 años   | 10%          |
| Muebles y enseres     | 10 años   | 10%          |
| Equipo de computación | 3 años    | 33%          |
| Equipo de Oficina     | 10 años   | 10%          |

**e.- Disposición de propiedad, planta y equipo**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo fijo es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

**3.6 DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS**

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros.

Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

## **INMOCRECER S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

#### **3.7 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

#### **3.8 Impuestos corrientes**

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del periodo que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes

##### **a) Activos por impuestos corrientes**

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos del impuesto a la renta

##### **1) Retenciones en la fuente:**

Las retenciones en la fuente efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores son utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

**INMOCRECER S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

**2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta**

A partir del 2010, el anticipo mínimo del impuesto a la renta se determina mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0,4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- El 0,4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0,2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0,2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

**b) Pasivos por impuestos corrientes**

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

**1) Cálculo del impuesto a la renta causado:**

El cálculo del impuesto a la renta causado se basa en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5

**INMOCRECER S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

La tarifa de impuesto a la renta, se reduce en 10 puntos porcentuales, para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

**2) Calculo del pasivo por impuesto corriente**

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta

El impuesto a la renta es reconocido en los resultados del periodo.

**3.9 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor añadido.

**a.- Ingresos por venta de bienes**

Los ingresos por ventas de bienes son reconocidos cuando los productos son despachados a los clientes y se han transferido al comprador los riesgos y ventajas derivados de la propiedad de los bienes, el importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad, es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y que los costos incurridos en relación con la transacción puedan ser medidos con fiabilidad.

## **INMOCRECER S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

#### **3.10 Reconocimiento de costos y gastos**

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

#### **3.11 Políticas contables**

Las políticas contables adoptadas por la Compañía para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2015 son consistentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2014.

#### **3.12 Activos financieros**

Los activos financieros identificados en los estados financieros son:

1. Efectivo y equivalentes
2. Deudores comerciales y
3. Otras cuentas por cobrar

##### **a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento**

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

Los activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

**INMOCRECER S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

b) Clasificación de activos financieros.-

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- a valor razonable con cambios en resultados,
- activos financieros mantenidos hasta su vencimiento,
- préstamos y cuentas por cobrar, y,
- activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente cuentas por cobrar comerciales.

c) Préstamos y cuentas por cobrar:

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen el efectivo disponible, los deudores comerciales y las otras cuentas por cobrar. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

d) Deterioro de activos financieros al costo amortizado.-

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados por deterioro con base en las políticas contables mencionadas en el párrafo 3.6)

El importe en libros de los activos financieros se reducen directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión para cuentas incobrables. Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

**INMOCRECER S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

d) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

**NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES**

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

| Composición de Saldos             | Al 31 de diciembre del: |                  |
|-----------------------------------|-------------------------|------------------|
|                                   | <u>2015</u>             | <u>2014</u>      |
| <u>Caja</u>                       | 1,350.00                | 200.00           |
| <u>Bancos</u>                     |                         |                  |
| Banco Pichincha Cta. #30618585-04 | 10,933.35               | 32857.71         |
| Internacional Cta. # 080060806    | 1,370.51                | 219.47           |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>USD\$ 13,653.86</b>  | <b>33,277.18</b> |

**NOTA 5. DEUDORES COMERCIALES**

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales se detalla a continuación:

| Composición de Saldos | Al 31 de diciembre del: |                   |
|-----------------------|-------------------------|-------------------|
|                       | <u>2015</u>             | <u>2014</u>       |
| Clientes C            | 633.56                  | 121,962.74        |
| <b>TOTAL</b>          | <b>USD\$ 633.56</b>     | <b>121,962.74</b> |

**NOTA 6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de las otras cuentas por cobrar comerciales se detalla a continuación:

| Composición de Saldos         | Al 31 de diciembre del: |                   |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------|
|                               | <u>2015</u>             | <u>2014</u>       |
| Anticipo Facturas Proveedores | 5,880.00                | 129,092.47        |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>USD\$ 5,880.00</b>   | <b>129,092.47</b> |

**INMOCRECER S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

d) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

**NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES**

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

| Composición de Saldos             | Al 31 de diciembre del: |                  |
|-----------------------------------|-------------------------|------------------|
|                                   | <u>2015</u>             | <u>2014</u>      |
| <b>Caja</b>                       | 1,350.00                | 200.00           |
| <b>Bancos</b>                     |                         |                  |
| Banco Pichincha Cta. #30618585-04 | 10,933.35               | 32857.71         |
| Internacional Cta. # 080060806    | 1,370.51                | 219.47           |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>USD\$ 13,653.86</b>  | <b>33,277.18</b> |

**NOTA 5. DEUDORES COMERCIALES**

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales se detalla a continuación:

| Composición de Saldos | Al 31 de diciembre del: |                   |
|-----------------------|-------------------------|-------------------|
|                       | <u>2015</u>             | <u>2014</u>       |
| Cientes C             | 633.56                  | 121,962.74        |
| <b>TOTAL</b>          | <b>USD\$ 633.56</b>     | <b>121,962.74</b> |

**NOTA 6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de las otras cuentas por cobrar comerciales se detalla a continuación:

| Composición de Saldos         | Al 31 de diciembre del: |                   |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------|
|                               | <u>2015</u>             | <u>2014</u>       |
| Anticipo Facturas Proveedores | 5,880.00                | 129,092.47        |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>USD\$ 5,880.00</b>   | <b>129,092.47</b> |

**INMOCRECER S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

**NOTA 7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Un resumen de los activos por impuestos corrientes se detalla a continuación:

| Composición de Saldos        | Al 31 de diciembre del: |                  |
|------------------------------|-------------------------|------------------|
|                              | 2015                    | 2014             |
| Retenciones en la Fuente     | -                       | -                |
| Anticipo Impuesto a la Renta | 30,907.24               | 22792.32         |
| Anticipo por Plusvalía       | 80,107.42               | 1031.17          |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>USD\$ 111,014.66</b> | <b>23,823.49</b> |

**NOTA 8. INVENTARIOS**

Un detalle de los inventarios se resume a continuación:

| Composición de Saldos            | Al 31 de diciembre del:   |                     |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------|
|                                  | 2015                      | 2014                |
| Inversión Quitumbe Mz 4          | 54,450.28                 | 19256.01            |
| Inventario Monet                 | 60,626.98                 | 52659.42            |
| Inventario Balcón De Triana      | 300,610.19                | 300610.19           |
| Inversión Rembrandt              | 7,135,519.85              | 4595797.44          |
| Inversión Nono Lote 3            | 5,301.49                  | 5301.49             |
| Inversión Mz. H                  | -                         | 916106.91           |
| Inversión Jardines De Calderón 3 | -                         | 6972.68             |
| Inversión Recreo Plaza           | -                         | 10697.98            |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>USD\$ 7,556,508.79</b> | <b>5,907,402.12</b> |

**NOTA 9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Un detalle de la propiedad, planta y equipo se resume a continuación:

| Composición de Saldos                    | Al 31 de diciembre del: |                   |
|------------------------------------------|-------------------------|-------------------|
|                                          | 2015                    | 2014              |
| <b>COSTO</b>                             |                         |                   |
| Vehículo                                 | -                       | 18000             |
| Costo Casa Av. América Las Casas Oe3-138 | -                       | 135401.28         |
| Terreno Las Casas                        | -                       | 74598.72          |
| <b>TOTAL COSTO</b>                       | <b>USD\$ 0.00</b>       | <b>228,000.00</b> |
| Depreciación Acumulada                   | -                       | (39818.09)        |
| <b>TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>  | <b>USD\$ 0.00</b>       | <b>188,181.91</b> |

**INMOCRECER S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

Los movimientos de la propiedad, planta y equipo durante el periodo 2014 se detallan a continuación:

| Composición de Saldos     | Al 31 de diciembre del: |                    |
|---------------------------|-------------------------|--------------------|
|                           | <u>2015</u>             |                    |
| Saldos Iniciales          | 228,000.00              |                    |
| Adiciones y Retiros Netos | (225,159.00)            |                    |
| Depreciación del año      | (2,841.00)              |                    |
| <b>TOTAL COSTO</b>        | <b>USD\$</b>            | <b><u>0.00</u></b> |

**NOTA 10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES**

La "Cuenta por Pagar Comerciales" corresponde a la compra de mercadería con proveedores locales y del exterior, necesarios para el normal desarrollo de la actividad de la Compañía, su detalle es el siguiente:

| Composición de Saldos | Al 31 de diciembre del: |                                                |
|-----------------------|-------------------------|------------------------------------------------|
|                       | <u>2015</u>             | <u>2014</u>                                    |
| Proveedores Locales   | (2,307.56)              | 60,656.04                                      |
| <b>TOTAL</b>          | <b>USD\$</b>            | <b><u>(2,307.56)</u>      <u>60,656.04</u></b> |

**NOTA 11. OBLIGACIONES FINANCIERAS**

Un resumen de las obligaciones financieras se detalla a continuación:

| Composición de Saldos    | Al 31 de diciembre del: |                                           |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------------------------|
|                          | <u>2015</u>             | <u>2014</u>                               |
| Obligaciones Financieras | 0.00                    | 135,000.00                                |
| <b>TOTAL</b>             | <b>USD\$</b>            | <b><u>0.00</u>      <u>135,000.00</u></b> |

**NOTA 12. PARTES RELACIONADAS ACREEDORAS**

Un detalle de las partes relacionadas acreedoras se resume a continuación:

| Composición de Saldos | Al 31 de diciembre del: |                                                     |
|-----------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------|
|                       | <u>2015</u>             | <u>2014</u>                                         |
| Euro Home             | 0.00                    | 170,000.00                                          |
| Socios                | 4,377,420.00            | 4,575,000.00                                        |
| <b>TOTAL</b>          | <b>USD\$</b>            | <b><u>4,377,420.00</u>      <u>4,575,000.00</u></b> |

**INMOCRECER S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

**NOTA 13. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

**a) Situación fiscal -**

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta). Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2012, 2013 y 2014 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

**b) Amortización de pérdidas tributarias**

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía no mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

**c) Pasivos por impuestos corrientes**

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes se resume a continuación:

| Composición de Saldos             | Al 31 de diciembre del: |                  |
|-----------------------------------|-------------------------|------------------|
|                                   | <u>2015</u>             | <u>2014</u>      |
| Impuesto a la Renta               | 60,076.70               | 24,670.80        |
| Impuestos por Pagar               | 9,797.53                | 14,247.61        |
| Convenio Ant. Impuesto a la Renta | -                       | 12,524.36        |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>USD\$ 69,874.23</b>  | <b>51,442.77</b> |

**INMOCRECER S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

**NOTA 14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Un detalle de las otras cuentas por pagar se resume a continuación:

| Composición de SalDOS   | Al 31 de diciembre del: |                     |
|-------------------------|-------------------------|---------------------|
|                         | <u>2015</u>             | <u>2014</u>         |
| Anticipo de Clientes    | 543,090.00              | 696,957.89          |
| Anticipo Varios         | -                       | 300,000.00          |
| Anticipo Escrituras     | 14,970.22               | 1,116.30            |
| Otras Cuentas por Pagar | 10,483.61               | 3,431.05            |
| <b>TOTAL</b>            | <b>USD\$ 568,543.83</b> | <b>1,001,505.24</b> |

**NOTA 15. PATRIMONIO**

El capital asignado de la Compañía asciende a US/. 676,000.00 dólares al 31 de diciembre del 2015.

**a. RESERVAS**

Un resumen de las reservas patrimoniales se resume a continuación:

| Composición de SalDOS | Al 31 de diciembre del: |                 |
|-----------------------|-------------------------|-----------------|
|                       | <u>2015</u>             | <u>2014</u>     |
| Reserva Legal         | 4,000.00                | 4,000.00        |
| <b>TOTAL</b>          | <b>USD\$ 4,000.00</b>   | <b>4,000.00</b> |

**a.1 Reserva legal**

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**INMOCRECER S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

**NOTA 16. INGRESOS OPERACIONALES**

A continuación se muestra un detalle de la composición de las Ventas (Ingresos) de la Compañía:

| Composición de Saldos | Al 31 de diciembre del:   |                   |
|-----------------------|---------------------------|-------------------|
|                       | <u>2015</u>               | <u>2014</u>       |
| Venta de Inmuebles    | 3,506,568.32              | 997,122.01        |
| Ventas Gravadas       | 140.00                    | -                 |
| <b>TOTAL</b>          | <b>USD\$ 3,506,708.32</b> | <b>997,122.01</b> |

**NOTA 17. COSTO DE VENTAS**

A continuación se muestra un detalle de la composición del Costo de Ventas:

| Composición de Saldos | Al 31 de diciembre del:   |                   |
|-----------------------|---------------------------|-------------------|
|                       | <u>2015</u>               | <u>2014</u>       |
| Proyectos             | 2,947,507.41              | 920,436.55        |
| <b>TOTAL</b>          | <b>USD\$ 2,947,507.41</b> | <b>920,436.55</b> |

**NOTA 18. GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACION**

A continuación se muestra un detalle de la composición de los gastos de la Compañía:

| Composición de Saldos        | Al 31 de diciembre del: |                   |
|------------------------------|-------------------------|-------------------|
|                              | <u>2015</u>             | <u>2014</u>       |
| Gastos de Personal           | 2,948.41                | 2,525.55          |
| Honorarios Profesionales     | 15,180.01               | 17,926.10         |
| Impuestos                    | 24,170.44               | 28,956.90         |
| Arrendamientos               | -                       | 672.00            |
| Seguros                      | -                       | 6,536.44          |
| Servicios                    | 4,304.09                | 6,548.57          |
| Gastos legales               | 6,469.29                | 2,789.31          |
| Suministros y materiales     | 3,049.62                | -                 |
| Mantenimiento y reparaciones | 3,642.33                | 1,341.57          |
| Diversos                     | 30,474.01               | 9,545.23          |
| Gastos de comisión           | 23,239.54               | 33,601.50         |
| Publicidad                   | 179.2                   | 905.50            |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>USD\$ 113,656.94</b> | <b>111,348.67</b> |

**INMOCRECER S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

**NOTA 19. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Srta. Andrea Carpio  
Contador  
Reg. No. 17-08214



## **PARTE II. INFORME DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES LEGALES**

**INMOCRECER S.A.**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES  
LEGALES**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**



## **Informe de los Auditores Independientes sobre el Cumplimiento de Obligaciones Legales**

*A los señores Accionistas de*

### **INMOCRECER S.A.**

1. Hemos auditado los estados financieros de la INMOCRECER S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 y, con fecha 18 de abril del 2016, hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades sobre la presentación razonable de la situación financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo.

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros antes mencionados. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, e incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de ciertas normas y resoluciones de los organismos de control que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones de cumplimiento con la Superintendencia de Compañías del Ecuador detalladas en el siguiente numeral.

3. Los resultados de las pruebas mencionadas en el numeral anterior pueden revelar situaciones que, en nuestra opinión, se consideren incumplimientos durante el año terminado el 31 de diciembre de 2015 con relación al cumplimiento de las siguientes obligaciones establecidas en las normas legales vigentes:

- Políticas y Procedimientos para prevenir el Lavado de Activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos,



- Código de Ética y Manual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos,
- Sistema de Gestión de Riesgo - Matriz de Riesgos,
- Políticas y procedimientos sobre la debida diligencia - Información y Conservación de Archivos,
- Plan Operativo Anual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos,
- Presentación de Informes y Reportes a la Unidad de Análisis Financiero y a la Superintendencia de Compañías,
- Designación del Oficial de Cumplimiento,
- Programa de Capacitación Anual.

4. El cumplimiento por parte de la Compañía de las resoluciones de la Superintendencia de Compañías, específicamente relacionadas con el Lavado de Activos, son responsabilidad de su administración; tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes. Este informe debe ser leído en forma conjunta con el informe sobre los estados financieros mencionado en el primer numeral.

5. Nuestra auditoría fue hecha principalmente con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en conjunto. La información referente a las Normas para Prevenir el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo y Otros delitos establecida en el numeral 3, preparados por la Administración de la INMOCRECER S.A. que surge de los registros contables y demás documentación que nos fue exhibida, fueron revisadas en cumplimiento de la Resolución de la Superintendencia de Compañías SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial 112 del 3 de octubre del 2013. Esta información ha sido sometida a los procedimientos de auditoría aplicados en nuestra auditoría de los estados financieros básicos, y en nuestra opinión, exponemos a continuación los aspectos relevantes sobre el cumplimiento de la normativa:

#### **1. Políticas y Procedimientos para prevenir el Lavado de Activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos**

La Compañía INMOCRECER S.A. se encuentra preparando el borrador de las Políticas y Procedimientos para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos.



## **2. Código de Ética y Manual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos**

La Compañía INMOCRECER S.A., se encuentra preparando el borrador del Código de Ética aprobado por la Junta General de Accionistas para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos.

## **3. Sistema de Gestión de Riesgo - Matriz de Riesgo**

La Compañía INMOCRECER S.A., se encuentra preparando el borrador de la Matriz de Riesgos para identificar las actividades, el tipo y el nivel de riesgos de la compañía.

## **4. Políticas y procedimientos sobre la debida diligencia - Información y Conservación de Archivos**

La compañía mantiene carpetas con la información básica mencionada en la normativa legal citada anteriormente de las instituciones con las cuales mantiene operaciones y transacciones comerciales superiores al monto establecido de 10.000 USD.

Los documentos contables y financieros de las operaciones y transacciones comerciales de la compañía se conservan en los archivos de la Compañía.

## **5. Plan Operativo Anual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos**

La compañía INMOCRECER S.A. se encuentra preparando el borrador del Plan Operativo Anual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos.

## **6. Presentación de Informes y Reportes a la Unidad de Análisis Financiero y a la Superintendencia de Compañías**

La compañía INMOCRECER S.A. ha cumplido, hasta la fecha de nuestra revisión, con la presentación de los Informes y Reportes de acuerdo a la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del *Financiamiento de Delitos* y a la Resolución No. SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial 112 del 3 de octubre del 2013.

## **7. Designación del Oficial de Cumplimiento**

INMOCRECER S.A. cuenta con el oficial de cumplimiento, se encuentra en conocimiento de los accionistas mediante una acta de junta y se encuentra se encuentra registrado en la Superintendencia de Compañías.



### **8. Programa de Capacitación Anual**

La compañía INMOCRECER S.A. se encuentra preparando el borrador del programa de capacitación anual, sobre las normas legales y reglamentarias en materia de prevención de lavado de activos, de financiamiento del terrorismo y *otros delitos*.

6. Este informe se emite exclusivamente para conocimiento de los Accionistas y Administración de la Compañía INMOCRECER S.A. y para su presentación a la Superintendencia de Compañías en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.

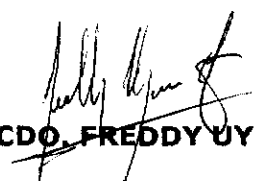
18 de abril de 2016

Quito, Ecuador

**Registro Nacional de Auditor Externo**

SC-RNAE-824

R.U.C. No. 1708753148001

  
**CPA LCDO. FREDDY UYANA**

Registro No. 25831