

**INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES
INMOCONS RUCCIONES CIA. LTDA.**

Estados Financieros Separados

**Al 31 de diciembre del 2016
[Con cifras comparativas de 2015]**

Con el Informe de los Auditores Independientes

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA

Índice a los Estados Financieros Separados

A 13^o de diciembre del 2018

<u>Índice</u>	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estado de Situación Financiera Separado	3
Estado de Resultados Integrado Separado	4
Estados de Cambios en el Patrimonio Separado	5
Estados de Flujos de Efectivo Separado	6
Notas a los Estados Financieros Separados	7

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
I.C.	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NII 3 y MIES	-	Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas
C.NIF Financiera	-	Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera
Compañía	-	Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cía. Ltda.



KRESTON
AS ECUADOR

A member of Kreston International | A global network of independent member firms

Informe de los Auditores Independientes

A los señores socios y miembros de directorio de
INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES C.A. LTDA.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados que se adjuntan de Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones C.A. Ltda. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables e glosatorias y otros datos explicativos.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones C.A. Ltda. al 31 de diciembre de 2016, los sus resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF para PYMES.

Ámbito de Énfasis

Si calificamos nuestra opinión, indicamos que los estados financieros adjuntos han sido preparados para cumplir con los requisitos legalmente vigentes en el Ecuador e informar sobre la situación financiera separada de la Compañía, en base a las políticas contables descritas en la nota 2, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas. En consecuencia para su adecuada interpretación estos estados financieros separados deben ser leídos y analizados en conjunto con los estados financieros consolidados de Inmoconstrucciones, los que son requeridos por la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF para PYMES.

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue afectada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describen con más detalle en la sección de Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones C.A. Ltda. de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IFSB) por sus siglas en inglés y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión de auditoría.

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Gerencia es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.



Av. Amazonas 31/20 y Avda. Cujubí Capital, Torre y Plaza Esférico 7417586 Of. 1ra Etapa
Phone: +593 2 2279933 / +593 2 2255923



Kreston Norte, Av. General El Alatorre y Mariscal, Edificio Tormenta, Torre 3, piso 4, Of. 407 Guayaquil-Ecuador
Phone: +593 4 2693197 / +593 4 2611021

www.kreston.ec/contacto

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esa información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma pareciera estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Gerencia de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros colegas son conscientes una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existen. Errores pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, pueda esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría planteada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestra juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Adicionalmente:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar coacción, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Inmobiliaria y Construcciones Inmobiliarias Cía. Ltda.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre la adecuación de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Inmobiliaria y Construcciones Inmobiliarias Cía. Ltda. para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que, en su presentación, sea razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera – para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES), así como de control interno que la Administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debidos a fraude u error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la Administración se proponga liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración y la Gerencia son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.


KRESTON AS Ecuador C.A. Ltda.
SCRBAF No. 643

Quito, 26 de marzo de 2017

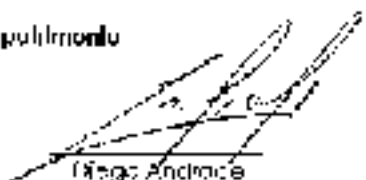
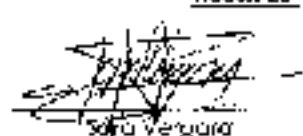
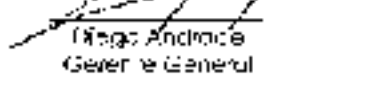
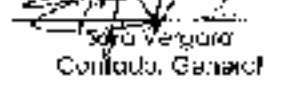

Felipe Sánchez M.
Representante Legal

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LIDA.

Estado de Situación Financiera Separado

Al 31 de diciembre del 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	2014	2013
ACTIVOS			
Activos Corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	38,625	52,871
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	167,741	157,324
Inventarios	7	255,270	349,543
Impuestos	14	26,025	24,076
Otros activos pagados por anticipado		<u>2,052</u>	<u>3,457</u>
Total activos corrientes		529,693	627,481
Activos no corrientes:			
Propiedades, mobiliario y equipo	3	366,772	406,071
Inversiones en asociadas	10	160,550	160,550
Trazos de inversión	9	722,305	721,529
Total activos no corrientes		<u>1,339,681</u>	<u>1,356,161</u>
Total activos		<u>1,869,720</u>	<u>1,985,645</u>
PASIVOS			
Pasivos corrientes:			
Préstamos	11	167,836	223,255
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12	331,663	330,453
Impuestos	14	16,906	2,996
Obligaciones acumuladas	13	<u>18,755</u>	<u>12,325</u>
Total pasivos corrientes		535,190	569,063
Pasivos no corrientes:			
Préstamos	11	1,075,753	805,770
Obligaciones por beneficios definidos	15	<u>12,629</u>	<u>12,146</u>
Total pasivos no corrientes		<u>1,105,531</u>	<u>828,684</u>
Total pasivos		<u>1,540,722</u>	<u>1,397,747</u>
PATRIMONIO			
Capital	16	216,000	216,000
Aportes futuros capital comunes			275,015
Reserva legal		1,979	51
Resultados acumulados		<u>77,949</u>	<u>66,752</u>
Total patrimonio		325,948	567,898
Total pasivos y patrimonio		<u>1,866,720</u>	<u>1,985,645</u>
 			
 			

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Estado de Resultado Integral Separado

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(Elaborado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		2016	2015
	Notas		
Ingresos:	17	502,324	936,220
Costos de Ventas	18	<u>(156,550)</u>	<u>(425,685)</u>
Margen Bruto		345,526	510,535
Gastos:			
Costos de administración y venta	19	(204,954)	(420,344)
Gastos financieros		(874)	(6,455)
Otros ingresos		6,199	5,639
Otros gastos			<u>(44,665)</u>
		<u>(299,652)</u>	<u>(471,825)</u>
Utilidad antes de impuestos		<u>45,674</u>	<u>38,312</u>
Impuesto a la renta, estimado		<u>(14,071)</u>	<u>(20,249)</u>
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		31,603	18,063
Ganancia oculta		<u>(1,876)</u>	<u>3,941</u>
Resultado Integral del año		<u><u>30,927</u></u>	<u><u>52,011</u></u>



Diego Anjirade
Gerente General



Sara Vergara
Contadora General

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

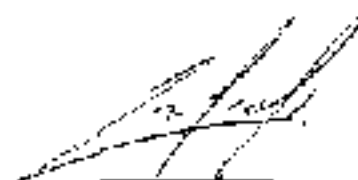
INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

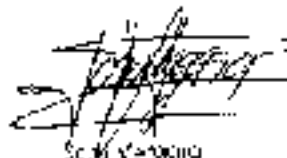
Estado de Cuentas en el Patrimonio Separado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes futuros capitalizaciones</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultado del Ejercicio de NIF</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014	246,000	275,015	91	100,027	56,346	567,887
Utilidad del año	-	-	-	-	19,070	19,070
Resultado Actuarial	-	-	-	-	3,541	3,541
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>246,000</u>	<u>275,015</u>	<u>91</u>	<u>100,027</u>	<u>139,365</u>	<u>587,893</u>
Resultado Actuarial	-	-	-	-	1,576	1,576
Apropiación Reserva Legal	-	-	1,000	-	-1,000	-
Extinción de Dividendos	-	-	-	-	-17,163	-17,163
Reclasificación Aportes	-	275,015	-	-	-	-275,015
Utilidad del año	-	-	-	-	31,803	31,803
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>246,000</u>	<u>-</u>	<u>1,091</u>	<u>100,027</u>	<u>(12,779)</u>	<u>325,348</u>


Diego Andrade
Gerente General


Soledad Vazquez
Contadora General

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Estado de Flujo de Efectivo Separado

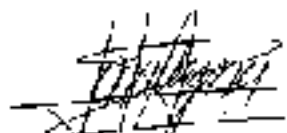
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	2014	2013
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	498,765	1,128,007
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(435,328)	(612,114)
Efectivo neto provisto y por actividades de operación	<u>63,437</u>	<u>515,893</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición inversiones	-	(166,350)
Adquisición de propiedades de inversión	-	(663,858)
Adquisición de propiedades y equipos	<u>-</u>	<u>(1,505)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>-</u>	<u>(829,703)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Préstamos (pagados) recibidos de bancos y terceros	683,400	266,432
Dividendos pagados en efectivo a los accionistas	(17,163)	-
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de financiamiento	<u>666,237</u>	<u>266,432</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo durante el año	<u>(14,246)</u>	<u>(403,532)</u>
Saldo al inicio del año	<u>62,674</u>	<u>74,462</u>
Saldo al final del año	<u>48,428</u>	<u>30,930</u>



Diego Andrade
Gerente General



Sara Vergara
Contador General

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Elaborado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

1. Información General

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA., "La Compañía", fue constituida en la ciudad de Quito - Ecuador mediante escritura pública el 11 de enero de año 2000 e inscrita en el registro mercantil el 25 de febrero del año 2000. El principal propósito de la Compañía es la realización de todo tipo de construcción de inmuebles como: casas, departamentos, urbanizaciones, infraestructura, explotación y comercialización de productos para la construcción, fabricación de programas y proyectos de conjuntos habitacionales, así como la comercialización de los mismos.

La Compañía basa su estrategia de desarrollo impulsando proyectos inmobiliarios de calidad realizando servicios de planificación, diseño y construcción a nivel nacional. Para el año 2016 la Compañía se encuentra desarrollando proyectos inmobiliarios en las ciudades de Guila, Puerto Guila y Otavalo.

A 31 de diciembre del 2016 y 2015, el personal total de Compañía alcanza 20 y 15 empleados respectivamente, entre ejecutivos, personal administrativo, comercial, operativos, producción y técnica.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. Políticas Contables Significativas

a) Base de Preparación

i) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

ii) Base de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado por transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que las partes en el mercado tienen en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

El valor razonable a efectos de medición y a de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mercancías que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor histórico de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

El valor razonable a efectos de medición y a de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones