Promotora Inmobiliaria S.A. PROCORUÑA

Estados financieros al 31 de diciembre de 2016
Junto con el informe de los auditores independientes

Promotora Inmobiliaria S. A. PROCORUÑA

Estados financieros al 31 de diciembre de 2016
junto con el informe de los auditores independientes

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros

Estados de situación financiera
Estados de resultados integrales
Estados de cambios en el patrimonio
Estados de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

Informe de los auditores independientes

A los Accionistas de Promotora Inmobiliaria S. A. PROCORUÑA:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Promotora Inmobiliaria S. A. PROCORUÑA (una sociedad anónima constituida en el Ecuador), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Promotora Inmobiliaria S. A. PROCORUÑA al 31 de diciembre de 2016, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Asuntos de énfasis

Con fecha 11 de mayo de 2016 mediante Resolución No. SCVS -IRP-2016-00004148, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros resolvió la disolución de Promotora Inmobiliaria S.A. PROCORUÑA, por no presentar descargos al oficio circular No. SCVS –INC – DNCDN-2017- 00003de-DC del 23 de noviembre de 2017 por presentar pérdidas, en esta cuestión, el ente regulador ordenó que, ejecutadas las formalidades, la Compañía se ponga EN LIQUIDACIÓN, situación que se mantiene hasta la fecha del informe; sin embargo con fecha 24 de septiembre de 2016 la Compañía ingresó un oficio dirigido a la Intendencia de Compañías de Pichincha, donde se indica que no fueron informados respecto al tema y que la Compañía se encuentra al día con sus obligaciones con el ente regulador y se encuentra vigente según certificado del 21 de septiembre de 2016 emitido por el Registro Mercantil del Cantón de Pichincha.

Bases para la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (CEISA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (CEISA).

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Informe de los auditores independientes (continuación)

Responsabilidades de la gerencia de la Compañía sobre los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

La gerencia es responsable por vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nuestra, además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas o elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Informe de los auditores independientes (continuación)

- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras podrían ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la gerencia, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría, en caso de existir.

Auditores Independientes S.A. GME

Auditores Independientes S.A. GME
RNAE No. 807

Guayaquil, Ecuador
2 de octubre de 2016

Ing. Ma. Gabriela Guerra Jarrín
Socio Auditores Independientes S.A. GME

Promotora Inmobiliaria S. A. PROCORUÑA

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2016
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2016	2015
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo en bancos	6	600	23,098
Cuentas por cobrar comerciales	7	2,209	3,000
Otras cuentas por cobrar		-	18,422
Impuestos por recuperar	17(g)	10,162	8,094
Inventarios	8	8,094	8,094
Total activo corriente		21,052	54,008
Activo no corriente:			
Propiedad, maquinaria y equipos, neto	9	813,027	1,028,173
Otros activos no corrientes	10	13,588	13,588
Total activo no corriente		827,225	1,041,761
Total activo		848,177	1,095,769

Luis Pinargo
Representante Legal

Gina Guillen
Contador General

Promotora Inmobiliaria S. A. PROCORUÑA

Estados de situación financiera (continuación)

Al 31 de diciembre de 2016
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2016	2015
Pasivo y patrimonio:			
Pasivo corriente:			
Obligaciones financieras, porción corriente		-	327,187
Cuentas por pagar comerciales y otras	11	126,384	82,980
Impuestos por pagar	14(g)	2,347	11,231
Beneficios a empleados	15	33,440	46,135
Total pasivo corriente		162,047	467,733
Pasivo no corriente:			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12	659,864	613,992
Total pasivo no corriente		659,864	613,992
Total pasivo		842,311	1,081,726
Patrimonio:			
Capital social	16	800	800
Aporte para futuras capitalizaciones	16	64,000	64,000
Reserva legal	17	3,348	3,474
Déficit acumulado	18	(61,882)	(54,303)
Total patrimonio		7,366	13,971
Total pasivo y patrimonio		848,177	1,095,700

Luis Pinargo
Representante Legal

Gina Guillen
Contador General

Promotora Inmobiliaria S. A. PROCORUÑA

Estados de resultados integrales

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2016	2015
Ingresos:			
Ingresos por venta de bienes	20(c)	600,304	844,457
Otros ingresos	19	18,432	-
Total ingresos		618,736	844,457
Costos y gastos:			
Costos de venta por construcción	20 y 21	(281,284)	(648,153)
Gastos de venta	21	(71,948)	(40,688)
Gastos de administración	22	(28,888)	(60,473)
Gastos financieros	23	(23,007)	(56,600)
Total costos y gastos		(410,236)	(805,713)
Utilidad antes de impuesto a la renta		3,452	38,347
Impuesto a la renta	14(c)	(864)	(9,593)
Utilidad neta		2,588	28,754

Luis Pinargo
Representante Legal

Gina Guillen
Contador General

Promotora Inmobiliaria S. A. PROCORUÑA

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016
Expresados en Dólares de E.U.A.

	2016	2015
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta	2,588	28,754
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:		
Cambios netos en activos y pasivos:		
Disminución en cuentas por cobrar comerciales	11,218	18,128
(Aumento) disminución en impuestos por recuperar	(816)	4,948
Disminución en inventarios	-	245,284
Aumento (disminución) en cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	43,872	(32,742)
Disminución en impuestos por pagar	(8,884)	(8,848)
Aumento (disminución) en beneficios a empleados	7,295	(12,806)
Disminución en ingresos diferidos	-	(204,288)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	55,394	17,482
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Venta de terrenos	215,400	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	215,400	-
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Pagos prestamos a instituciones financieras	(327,187)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	34,708	(39,884)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(292,479)	(39,884)
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(22,498)	17,598
Efectivo en bancos:		
Saldo al inicio del año	23,098	5,501
Saldo al final del año	600	23,098

Luis Pinargo
Representante Legal

Gina Guillen
Contador General