

## **Inmobiliaria Inmobijara S.A.**

**Estados financieros e informe de los auditores independientes**

**al 31 de diciembre de 2017,**

**con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2016**

## **Informe de Auditoría emitido por los Auditores Independientes:**

### **CONTENIDO**

Opinión de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados del resultado integral

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros:

1. Identificación de la Compañía
2. Operaciones
3. Políticas contables
4. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura
5. Efectivo en bancos
6. Activos por impuestos corrientes
7. Propiedades, neto
8. Transacciones y saldos con partes relacionadas
9. Patrimonio
10. Impuesto a la renta y otros pasivos por impuestos corrientes
11. Ingresos por arrendamientos
12. Gastos de operación
13. Compromisos contractuales
14. Eventos subsecuentes
15. Autorización de los estados financieros

### **Signos utilizados**

US\$

NIIF para las PYMES

NIA

Dólares de los Estados Unidos de América

Normas Internacionales de Información Financiera  
para Pequeñas y Medianas Entidades

Normas Internacionales de Auditoría



"Audit & Tax Ecuador – ATE"  
Auditores, Consultores  
y Asesores Tributarios  
Guayaquil – Ecuador  
www.ate.ec

## **INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A la Junta General de Accionistas de:**

**Inmobiliaria Inmobijara S.A.**

### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros de **Inmobiliaria Inmobijara S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Inmobiliaria Inmobijara S.A.** al 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes).

### ***Fundamento de la Opinión***

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados

financieros de nuestro informe. Somos independientes de **Inmobiliaria Inmobijara S.A.** de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### ***Asunto de Énfasis***

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre la Nota 11 “Ingresos ordinarios” y Nota 13 “Compromisos contractuales” donde se detalla más ampliamente que **Inmobiliaria Inmobijara S.A.** ha suscrito contratos con sus compañías relacionadas, mediante los cuales ha entregado en arrendamiento sus bienes inmuebles (terrenos). Dichos contratos representan el 100% de los ingresos recibidos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

#### ***Responsabilidades de la Administración. en relación con los estados financieros***

La Administración de **Inmobiliaria Inmobijara S.A.** es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **Inmobiliaria Inmobijara S.A.** de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, y utilizando el principio contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista que hacerlo.

Los responsables de la Administración de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de **Inmobiliaria Inmobijara S.A.**

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros, se detallan en el **Anexo A** (adjunto). Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

El Informe de Cumplimiento Tributario (ICT) de **Inmobiliaria Inmobijara S.A.** al 31 de diciembre de 2017, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas (SRI), se emite por separado.

Abril, 18 de 2018  
Guayaquil, Ecuador

  
Daniel Morán A. – CPA  
Socio de Auditoría  
RNAE No. 974

*Audit & Tax Ecuador – ATE Cia. Ltda.*  
RNAE No. 949

## **Anexo A**

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento 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 la entidad.

Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.

Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la entidades o actividades comerciales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También hemos proporcionamos a los encargados de la Administración, una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, u otro organismo de control en el Ecuador, se oponga a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

# Inmobiliaria Inmobijara S.A.

## Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2017,  
con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2016  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Activos</b>			
<b>Corriente</b>			
Efectivo en bancos	5	7.853,01	3.604,21
Impuestos corrientes	6	40.537,11	43.080,00
<b>Total activo corriente</b>		<b>48.390,12</b>	<b>46.684,21</b>
<b>No corriente</b>			
Propiedad, neto	7	4.891.344,20	4.805.526,20
<b>Total activo no corriente</b>		<b>4.891.344,20</b>	<b>4.805.526,20</b>
<b>Total activos</b>		<b>4.939.734,32</b>	<b>4.852.210,41</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Corriente</b>			
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar		6.137,50	2.300,00
Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	3.017.858,19	3.532.113,91
Impuestos corrientes	10 (b)	31.575,32	30.455,58
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>3.055.571,01</b>	<b>3.564.869,49</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social		83.000,00	800,00
Aportes para futuras capitalizaciones		580.152,68	
Reservas		79.116,01	161.316,01
Resultados acumulados		1.141.894,62	1.125.224,91
<b>Total patrimonio</b>	9	<b>1.884.163,31</b>	<b>1.287.340,92</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>4.939.734,32</b>	<b>4.852.210,41</b>

  
Enrique Jara Jara  
Gerente General

  
Lorena Burgos Villamar  
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 15 forman parte integral de los estados financieros

# Inmobiliaria Inmobijara S.A.

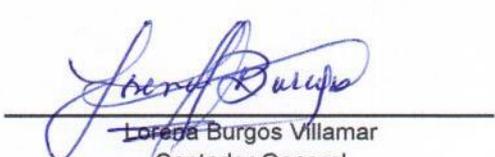
## Estados del resultado integral

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017,  
con cifras comparativas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por arrendamientos	11	899.304,00	848.400,20
Ingresos por servicios y otros		4.083,69	-
Gastos de operación	12	(206.773,21)	(170.691,23)
<b>Ganancia antes de impuesto a la renta</b>		<b>696.614,48</b>	<b>677.708,97</b>
Impuesto a la renta	10 (a)	(99.792,09)	(97.556,29)
<b>Resultado neto</b>		<b>596.822,39</b>	<b>580.152,68</b>



Enrique Jara Jara  
Gerente General



Lorena Burgos Villamar  
Contador General

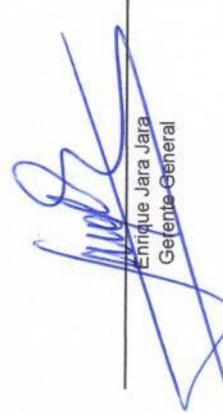
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 15 forman parte integral de los estados financieros

# Inmobiliaria Inmobijara S.A.

## Estados de cambios en el patrimonio

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017,  
con cifras comparativas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	Aportes					Resultados acumulados	Resultado neto	Total
		Capital Social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva para futuras capitalizaciones	Reserva legal			
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2015</b>	9	800,00	41.625,83				545.072,23	119.690,18	707.188,24
Apropiación de reservas				119.690,18				(119.690,18)	,00
Resultado integral total								580.152,68	580.152,68
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2016</b>	9	800,00	41.625,83	119.690,18			545.072,23	580.152,68	1.287.340,92
Aportes de capital					580.152,68			(580.152,68)	,00
Capitalización de reservar		82.200,00		(82.200,00)				596.822,39	596.822,39
Resultado integral total								596.822,39	596.822,39
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2017</b>	9	83.000,00	41.625,83	37.490,18	580.152,68		545.072,23	596.822,39	1.884.163,31

  
Enrique Jara Jara  
Gerente General

  
Lorena Burgos Villamar  
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 15 forman parte integral de los estados financieros

# Inmobiliaria Inmobijara S.A.

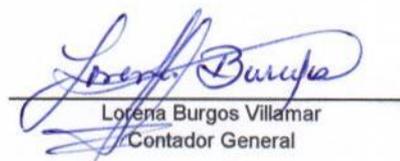
## Estados de flujos de efectivo

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017,  
con cifras comparativas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Flujo originado por actividades de operación</b>		
Recibido de clientes	905.930,58	868.254,20
Pagos a proveedores y a empleados	(301.608,06)	(263.956,66)
<b>Total efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>604.322,52</b>	<b>604.297,54</b>
<b>Flujo originado por actividades de inversión</b>		
Adquisición de propiedades	(85.818,00)	(478.177,20)
<b>Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(85.818,00)</b>	<b>(478.177,20)</b>
<b>Flujo originado por actividades de financiamiento</b>		
Préstamos de compañías relacionadas	(514.255,72)	(139.745,09)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(514.255,72)</b>	<b>(139.745,09)</b>
<b>Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>4.248,80</b>	<b>(13.624,75)</b>
<b>Saldo inicial de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>3.604,21</b>	<b>17.228,96</b>
<b>Saldo final de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>7.853,01</b>	<b>3.604,21</b>



Enrique Jara Jara  
Gerente General



Lorena Burgos Villamar  
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 15 forman parte integral de los estados financieros