



**FRANCISCO BRIONES S.
CONSULTORES**

CPA. Francisco Briones Salto
Urdanor I Mz. 101 V. 59
RUC y RUP: 0909114084001
Teléfonos: 2 641-374

INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA

DE

BIENES RAICES MÚLTIPLES S. A. BIMULSA

DEL AÑO

2018

**DICTAMEN DE AUDITORÍA EMITIDO POR EL CPA FRANCISCO BRIONES
SALTOS AUDITOR INDEPENDIENTE**

A la Junta General de Accionistas
BIENES RAÍCES MÚLTIPLES S. A BIMULSA.

Opinión sin salvedad o limpia.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **BIENS RAÍCES MÚLTIPLES S. A. BIMULSA** que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y notas aclaratorias.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de **BIENS RAÍCES MÚLTIPLES S. A. BIMULSA** al 31 diciembre de 2018, sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases de la Opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades 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.
4. Somos independientes de la Entidad 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 con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración y los Accionistas sobre los estados financieros

6. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF's y de control interno que la administración de la Entidad determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debido a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como un negocio en marcha revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía salvo que la administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.

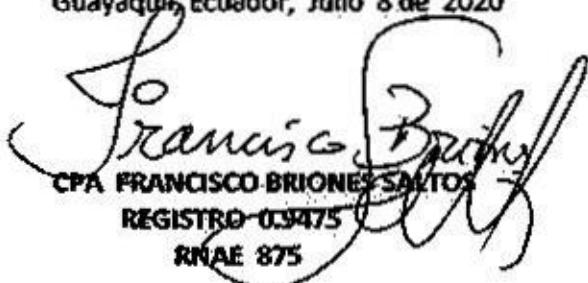
8. Los accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

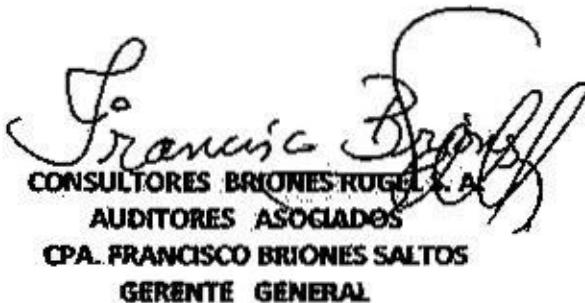
Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo).

9. Mi objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir mi 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 (NIA) siempre va a detectar errores materiales cuando existan.

Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Guayaquil, Ecuador, Julio 8 de 2020


Francisco Briones
CPA FRANCISCO BRIONES SALTOS
REGISTRO 09475
RNAE 875


Francisco Briones
CONSULTORES BRIONES RUGEL S. A.
AUDITORES ASOCIADOS
CPA. FRANCISCO BRIONES SALTOS
GERENTE GENERAL

ANEXO

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

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

- 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 consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados 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 consolidados.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con los administradores 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.



- Proporcionamos a los administradores con 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 administradores, determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados 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 ley o el Reglamento se opone 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.

BIENES RAÍCES MÚLTIPLES S. A. BIMULSA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
DICIEMBRE 31, DE 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

ACTIVOS	Notas	2018	2017
CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	2,049.06	2,089.10
Activos financieros - Cuentas por cobrar	4	2,709.45	0.00
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	5	3,290.00	2,830.00
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		8,048.51	4,919.10
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS EN INVERSIÓN			
Inmuebles	6	117,224.94	111,224.94
Depreciación Acumulada		(19,983.72)	(16,683.72)
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS EN INVERSIÓN		97,241.22	94,541.22
Otros Activos		0.00	3,102.10
TOTAL OTROS ACTIVOS		97,241.22	97,648.32
TOTAL DE ACTIVOS		105,289.73	102,562.42
PASIVOS			
CORRIENTE			
Pasivos Financieros – Cuentas y Doc. Por Pagar	7	3,315.59	332.09
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	9	103.55	162.19
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		3,417.14	494.28
NO CORRIENTES			
OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTES	10	100,564.82	100,576.47
TOTAL PASIVOS		103,981.96	101,070.75
PATRIMONIO			
Capital social	11	800.00	800.00
Reserva Legal		46.16	42.89
Resultados del ejercicio		461.61	648.78
TOTAL DEL PATRIMONIO		1,307.77	1,491.67
TOTAL DEL PASIVO MÁS PATRIMONIO		105,289.73	102,562.42

CAPITÁN MARCOS VINICIO MEDINA SALINAS
GERENTE GENERAL

ING. KARINA ASENCIO
CONTADOR

BIENES RAICES MÚLTIPLES S. A. BIMULSA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
DICIEMBRE 31, DE 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

INGRESOS:	Notas	2018	2017
Por alquiler de inmuebles		54,167.23	53,903.67
TOTAL INGRESOS		54,167.23	53,903.67
Gastos de ventas		0.00	0.00
Gastos administrativos			
Movilizaciones		1,430.00	
Impuestos, contribuciones y otros		2,676.44	
Seguros		4,517.90	
Suministros y materiales		18,071.05	
Depreciación		3,300.00	
Varios		23,433.55	53,254.89
Gastos Financieros		276.68	
TOTAL GASTOS		53,705.62	53,254.89
RESULTADO DEL EJERCICIO		461.61	648.78

CAPITÁN MARCOS VINICIO MEDINA SALINAS
GERENTE GENERAL

ING. KARINA ASENCIO
CONTADOR

BIENES RAÍCES MÚLTIPLES S. A. BIMUSA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DICIEMBRE 31, DE 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes Accionistas</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultado Ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldos dic. 31, 2017	800.00	0.00	42.89	0.00	648.78	1,491.67
Transferencia						
Pago de dividendos					(648.78)	(648.78)
Resultado del ejercicio			3.27		461.61	464.88
Saldo a dic. 31, 2018	800.00	0.00	46.16	0.00	461.61	1,307.77

CAPITÁN MARCOS VINICIO MEDINA SALINAS
GERENTE GENERAL

ING. KARINA ASENCIO
CONTADOR

BIENES RAICES MÚLTIPLES S. A. BIMULSA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
DICIEMBRE 31, 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2018</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Ingresos en efectivo por cobranzas	54,167.23
Pagos a proveedores y otros pagos	(50,405.62)
Variación de activos y pasivos	2,847.13
Efectivo provisto en actividades de operación	<u>6,608.74</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Compra de propiedad, planta y equipos en inversión	(6,000.00)
FLUJOS DE EFECTIVO POR FINANCIAMIENTO:	
Pago de pasivos a largo plazo	0.00
AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA EN EFECTIVO	
Efectivo y equivalente de efectivo al principio del año	1,440.32
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u>2,049.06</u>

CAPITÁN MARCOS VINICIO MEDINA SALINAS
GERENTE GENERAL

ING. KARINA ASENCIO
CONTADOR

BIENES RAÍCES MÚLTIPLES S. A. BIMULSA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL.

Compañía **BIENES RAÍCES MÚLTIPLES S. A. BIMULSA**, se constituyó el 16 de junio de 2003 con expediente 112309 su actividad comercial es inmobiliarias, administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución, o por contrato etc.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 BASES DE PREPARACIÓN:

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) que incluye el uso de estimaciones contables. También requiere que la gerencia determine sus políticas contables de acuerdo a sus operaciones financieras y del entorno comercial sus cifras están presentadas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de medición de las operaciones económicas de la compañía y es la moneda de curso legal y de unidad monetaria del Ecuador desde marzo del 2000.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación:

2.2 Efectivo y equivalente en efectivo.

Corresponde al efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad e inversión a corto plazo de gran liquidez con vencimiento dentro de 30 días.

2.3 Activo Financiero - Cuentas por cobrar a clientes.

Son valores por cobrar a entes privados y relacionados, por la venta de servicios de instalación, mantenimiento y reparación de estaciones de telecomunicaciones, etc. Los valores por cobrar cuyo vencimiento es mayor a un año se los clasifican como no corrientes.

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo menos la provisión por deterioro que se carga a una cuenta de gastos del Estado de resultado.

2.4 Existencias o Inventarios de materiales de construcción

Los inventarios de productos se registran al costo de adquisición más todos los costos directos e indirectos para la transformación del mismo más los gastos de aranceles en la importación y se valoran del menor entre el costo o el valor neto realizable.

2.5 Propiedad, planta y equipos

Los activos de propiedad, planta y equipos son registrados a su valor razonable o precio de intercambio y posterior a su medición inicial se registrará, el valor menor entre el costo menos la depreciación y el valor por reposición o recuperable y las propiedades de inversión se los contabilizan de forma separada.

La depreciación de los activos descritos, se la realiza utilizando el método de línea recta, cuyo porcentaje de acuerdo a su vida útil es la siguiente:

Edificios	2% anual	50 años
Muebles y enseres	10% anual	10 años
Equipos de oficinas	10% anual	10 años
Vehículos	20% anual	5 años
Equipos de computación y software	33% anual	3 años

2.6 Propiedad, planta y equipos en Inversión

Las propiedades de inversión se los contabilizan de acuerdo a su valor razonable o a su precio de intercambio aquellos que se utilizan para obtener ingresos económicos, también los costos por obra en construcción para clientes.

2.7 Proveedores y otras cuentas por pagar

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos a proveedores en el curso normal de las operaciones y negocios se registran contablemente como pasivos corrientes para aquellos valores que vencen dentro de un año y aquellos pagos mayores a un año son contabilizados en pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable o de intercambio y posteriormente se reconocen al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo de acuerdo a la norma financiera contable.

2.8 Impuestos sobre las ganancias.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

De acuerdo al Código de la Producción, en su primera transitoria se establece una tasa del 25%, 24%, 23% y 22% hasta el año 2017 de impuesto a la renta sobre la base gravable, que se determina en la Conciliación Tributaria de cada año., y a partir del año 2018 vuelve al 25% y deja en el 22% para las empresas PYMES, con ventas entre 0.00 y 300.000 anuales según reforma tributaria en la LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA, publicada en el Registro Oficial N° 150 - Segundo Suplemento Viernes 29 de diciembre de 2017.

2.9 Beneficios sociales a los empleados

Son estimaciones mensuales para aquellos empleados que desean acumular sus sobresueldos del 13er y 14to. que son pagados en los meses de marzo y diciembre de cada año, así también de las vacaciones y fondo de reserva, se requiere estos valores cuando existen empleados contratados en la empresa.

2.10 Jubilación patronal de los empleados

Es la provisión contable determinada anualmente por una compañía autorizada contratada para realizar el cálculo matemático actuarial por jubilación patronal ya sea corriente o a largo plazo, y la bonificación por desahucio, de acuerdo con el Código de Trabajo en base al tiempo de trabajo y al número de empleados.

2.11 Participación de los trabajadores.

Se registra de acuerdo al Código de Trabajo que consiste en el 15% sobre la utilidad operacional que obtenga la empresa durante un ejercicio económico.

2.12 Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos se reconocen en el período contable en que se presta el servicio.

2.13 Gastos

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se realice el pago.

2.14 Activos y pasivos financieros

La empresa registra contablemente como activos y pasivos financieros, a los instrumentos financieros que se contratan con instituciones financieras o empresas privadas como el Sobregiro bancarios y las operaciones de créditos.

Los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado de acuerdo al método de interés efectivo menos la estimación por deterioro de valor que se carga a los resultados del año.

2.15 Cambios en políticas contables y corrección de errores

Para realizar cambios de políticas contables, corrección de errores nos sujetamos a lo estipulado en la NIC 8.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN EFECTIVO

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Efectivo	<u>2,049.06</u>	<u>2,089.10</u>
Total	<u>2,049.06</u>	<u>2,089.10</u>

4. CUENTAS POR COBRAR

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Cuentas		
Total	<u>2,709.45</u>	<u>0.00</u>

Arriendos pendientes de cobros a esas fechas.

5. IMPUESTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS	Diciembre 31,	
	2018	2017
Crédito Tributario por retención Impuesto Renta	3,290.00	2,830.00
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	3,290.00	2,830.00

Valores retenidos por clientes correspondientes a esos períodos.

6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS EN INVERSIÓN

El saldo al 31 de diciembre de 2018 de Propiedad, planta y equipo en Inversión fue el siguiente:

CONCEPTO	SALDO AL 31-12-17	ADICIÓN	BAJAS	VENTAS	SALDO AL 31-12-18
INMUEBLES	111,224.94	6,000.00	0.00	0.00	117,224.94
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(16,683.72)	(3,300.00)			(19,983.72)
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS EN INVERSIÓN	94,541.22	2,700.00	0.00	0.00	97,241.22

Son 3 oficinas ubicadas en los pisos tercero dos de ellas y una en el piso séptimo, del edificio denominado WORLD TRADE CENTER, de la Avenida Francisco de Orellana.

7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	Diciembre 31,	
	2018	2017
Cuentas por pagar	3,315.59	332.09
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	3,315.59	332.09

Cuentas por pagar por varios servicios a proveedores.

8. BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

Los saldos al 31 de diciembre fueron los siguientes:

BENEFICIOS SOCIALES	SALDOS AL 31-12-17	PROVISIÓN	PAGOS	SALDOS AL 31-12-18
SUELdos POR PAGAR	0.00	0.00	0.00	0.00
DÉCIMO TERCER SUELDO	0.00	0.00	0.00	0.00
DÉCIMO CUARTO SUELDO	0.00	0.00	0.00	0.00
FONDO DE RESERVAS	0.00	0.00	0.00	0.00
VACACIONES	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL SUELDOs, BENEFICIOS SOCIALES	0.00	0.00	0.00	0.00
JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL	0.00	0.00	0.00	0.00

La empresa no tiene empleados por tanto no se requirió provisión de beneficios sociales ni para jubilación patronal, por tanto el representante legal no contrató el servicio de actuaria.

9. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS	Diciembre 31,	
	2018	2017
Impuesto causado.	101.55	162.19

Según reforma tributaria en la LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA, publicada en el Registro Oficial N° 150 - Segundo Suplemento Viernes 29 de diciembre de 2017. A partir del año 2018 vuelve al 25% el impuesto sobre la renta y deja en el 22% para las empresas PYMES, con ventas entre 0.00 y 300.000 anuales.

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CTE.	Diciembre 31,	
	2018	2017
Cuentas por pagar relacionada	100,564.82	100,576.47
TOTAL CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADOS	100,564.82	100,576.47

Valores entregados por relacionado.

11. CAPITAL SOCIAL	Diciembre 31,	
	2018	
Sr. Marco Vinicio Medina Salinas	799.00	99,99 %
Vanessa Elizabeth Castro Villacís	1.00	0.01 %
Total capital social	800.00	100.00 %

Corresponden a 800 acciones de USD 1.00 cada una.

12. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS.	Diciembre 31,	
	2018	2017
Cuentas por pagar relacionada	100,564.82	100,576.47
TOTAL CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADOS	100,564.82	100,576.47

13. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE EL QUE SE INFORMA.	Diciembre 31,	
	2018	2017
A la fecha de emisión de este informe no se produjeron eventos que en mi opinión pudieran tener efecto significativo en los estados financieros examinados.		