

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE:

- ✓ ESTADOS FINANCIEROS
- ✓ DEFICIENCIAS EN EL CONTROL INTERNO
- ✓ PROCEDIMIENTOS ACORDADOS PARA LA REVISIÓN DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

**POR EL AÑO QUE TERMINÓ
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LOS
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

**POR LOS AÑOS QUE TERMINARON
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

CONTNIDO

Informe de los Auditores Independientes
Estado individual de situación financiera
Estado individual de resultados integral
Estado individual de cambios en el patrimonio
Estado individual de flujos de efectivo – método directo
Notas a los estados financieros individuales

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión con Salvedades

Hemos auditado los estados financieros de **INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio, y de flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos del asunto indicado en la sección "fundamento de la opinión con salvedades" de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión con salvedades

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los estados financieros de la Compañía reportan la propiedad de un terreno de 7.475 m² en la ciudad de Quito cuyo valor contable es USD 700.000, a esas fechas el avalúo catastral indica USD 1.111.906, situación que subvalúa el activo y el patrimonio en USD 411.906.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo 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 la Compañía de conformidad con el Código de Ética del Contador Ecuatoriano emitido por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de valorar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados de la administración de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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, debido 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 NIA siempre detecte una incorrección material cuando ésta exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría; nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que aquella resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones deliberadas, distorsión, o elusión del control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables, y las revelaciones realizadas por la Administración.
- Nuestra responsabilidad también fue, concluir sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración, de las bases contables de negocio en marcha y, con base en la evidencia obtenida, concluimos que no existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría hasta la fecha de nuestro informe.
- Evaluamos la presentación global, 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 expresen una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo de **INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.** en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante la auditoría, si las hubiere.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestros informes sobre: deficiencias en el control interno, procedimientos acordados para la revisión de las medidas de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos, y cumplimiento de las obligaciones tributarias, por el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre de 2018, son emitidos por separado.

Bestpoint Cía. Ltda.

SC - RNAE - 737


Jorge Loja Criollo, Mgs.
Socio
Registro CPA. No. 25.666


Sandro Pillco Bacuilima, Mgs.
Gerente
Registro CPA. No. 35.849

Cuenca, 13 de mayo de 2019

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**ESTADOS INDIVIDUALES DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(US dólares)	
<u>ACTIVOS</u>			
Activos corrientes			
Activos financieros corrientes:			
▪ Efectivo y equivalentes	4	2.387	7.442
▪ Cuentas por cobrar	15	6.404	640
Impuestos y pagos anticipados	5	<u>17.954</u>	<u>12.194</u>
Total activos corrientes		26.745	20.276
Cuentas y préstamos por cobrar	15	1.096.706	0
Propiedad	6	700.000	700.000
Inversiones en asociadas	7	<u>15.997.300</u>	<u>15.458.462</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>17.820.751</u>	<u>16.178.738</u>
<u>PASIVOS</u>			
Pasivos corrientes			
Proveedores y cuentas por pagar	8	61.955	77.576
Impuestos y retenciones por pagar	9	<u>163.515</u>	<u>104.953</u>
Total pasivos corrientes		225.470	182.529
Cuentas por pagar	8	<u>5.580</u>	<u>5.580</u>
TOTAL PASIVOS		<u>231.050</u>	<u>188.109</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	10	10.000	10.000
Aportes futura capitalización		33.140	33.140
Reservas	10	1.906.884	1.906.884
Superávit por revaluación		696.716	696.716
Resultados adopción NIIF		7.106.628	7.106.628
Resultados acumulados		<u>7.836.333</u>	<u>6.237.261</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>17.589.701</u>	<u>15.990.629</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>17.820.751</u>	<u>16.178.738</u>


 Ing. Mario Espinosa Vintimilla
 Gerente General


 Ing. Patricia Jácome Avilez
 Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**ESTADOS INDIVIDUALES DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(US dólares)	
ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Arriendos	11	72.000	72.000
Gastos operativos:			
Gastos administrativos	12	(17.015)	(19.638)
Utilidad operativa		54.985	52.362
Gastos financieros	13	(15.582)	(763)
Dividendos recibidos		<u>772.554</u>	<u>0</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		811.957	51.599
Impuesto a la renta	14	(90.339)	(96.988)
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO		<u>721.618</u>	<u>(45.389)</u>
Utilidad (pérdida) por acción		<u>72,16</u>	<u>(4,54)</u>



Ing. Mario Espinosa Vintimilla
Gerente General



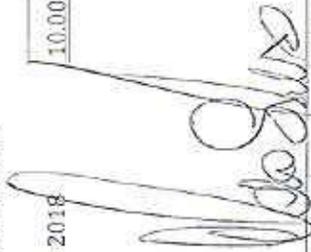
Ing. Patricia Jácome Avilez
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.

ESTADOS INDIVIDUALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

	Capital Social	Aportes fut. Capitalizac.	legal	Reservas facultativa	capital (US dólares)	Superavit revaluación	Adop. NIIF	Resultados Acumulados	Total patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2016	10.000	33.140	678	65	1.906.141	696.716	7.106.628	7.260.323	17.013.691
Ajuste de inversiones al VPP								(965.527)	(965.527)
Gastos años anteriores								(12.146)	(12.146)
Resultado integral total								(45.389)	(45.389)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	10.000	33.140	678	65	1.906.141	696.716	7.106.628	6.237.261	15.990.529
Dividendos recibidos de años anteriores								877.454	877.454
Resultado integral total								721.618	721.618
Saldos al 31 de diciembre de 2018	10.000	33.140	678	65	1.906.141	696.716	7.106.628	7.836.333	17.589.701



Ing. Mario Espinosa Vintimilla
Gerente General

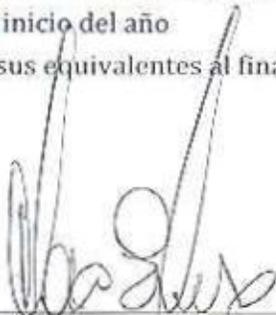


Ing. Patricia Jácome Avilez
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**ESTADOS INDIVIDUALES DE FLUJOS DE EFECTIVO – MÉTODO DIRECTO
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

	NOTAS	2018	2017
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
(US dólares)			
Efectivo recibido de clientes		66.236	50.394
Dividendos recibidos		1.111.170	0
Efectivo pagado a proveedores y otros		(38.396)	60.806
Efectivo pagado por impuesto a la renta		(31.777)	(103.322)
Efectivo pagado por gastos financieros		(15.582)	(762)
Efectivo neto provisto en actividades de operación		<u>1.091.651</u>	<u>7.116</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Préstamo a relacionada	16	(1.096.706)	0
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Variación neta del efectivo y sus equivalentes		(5.055)	7.116
Efectivo al inicio del año		<u>7.442</u>	<u>326</u>
Efectivo y sus equivalentes al final del año	4	<u>2.387</u>	<u>7.442</u>


Ing. Mario Espinosa Vintimilla
Gerente General

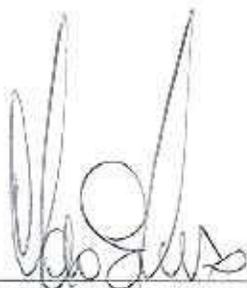

Ing. Patricia Jácome Avilez
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

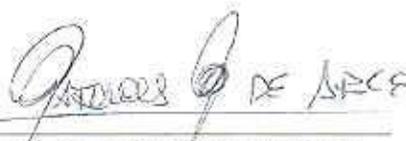
INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.

**ESTADOS INDIVIDUALES DE FLUJO DE EFECTIVO
 CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO EN
 ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
 POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(US dólares)	
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		721.618	(45.389)
Partidas que no representan movimiento de efectivo			
Ajuste de inversiones al VPP	7	(538.838)	0
Provisión impuesto a la renta	13	<u>90.339</u>	<u>96.988</u>
Subtotal		<u>273.119</u>	<u>51.599</u>
Cambios en activos y pasivos operativos			
Aumento en clientes		(5.764)	(21.606)
Aumento en impuestos, pagos anticipados		(5.760)	(5.846)
(Disminución) Aumento en proveedores y cuentas por pagar		(15.621)	51.673
Aumento en impuestos y retenciones por pagar		0	34.618
Aumento en resultados acumulados		877.454	0
Pago de impuesto a la renta		(31.777)	(103.322)
Subtotal		<u>818.532</u>	<u>(44.483)</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>1.091.651</u>	<u>7.116</u>



Ing. Mario Espinosa Vintimilla
Gerente General



Ing. Patricia Jacome Avilez
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

1. ENTIDAD QUE REPORTA

Inmobiliaria Industrial San Ricardo S. A. (la Compañía) fue constituida el 25 de junio de 1974, en la ciudad de Quito - Ecuador. Su actividad principal es la inmobiliaria.

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en la ciudad de Quito, calle Quimiag OE1-231 y Manglar Alto.

La Compañía mantiene inversiones en asociadas, en dos subsidiarias ejerce el control, sin embargo no prepara estados financieros consolidados, por la razones expuestas el párrafo 4 literal a) de la NIIF 10. Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores.

Operaciones

La Compañía se dedica al arrendamiento, compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, para lo cual se celebra un contrato de arrendamiento en el que se especifican la fecha de suscripción, la vigencia, el cánón y la garantía que se entrega por el uso del inmueble.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros individuales fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en cumplimiento de lo establecido en la Resolución No. 06.Q.ICL.004, emitida por la Superintendencia de Compañías el 21 de agosto de 2006, y publicada en el Registro Oficial No. 348 el 4 de septiembre de 2006; y en la Resolución No. SC. G.ICL.CPAIFRS.11.03 del 15 de marzo de 2011 publicada en el Registro Oficial No. 419 del 4 de abril de 2011.

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía, y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la misma.

Bases de preparación

Los estados financieros individuales fueron preparados sobre la base del costo histórico; el costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD), que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresados en esa moneda (USD).

Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requieren que la Administración de la Compañía efectúe estimaciones y juicios contables que afectan la aplicación de las políticas

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

contables y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos.

Las estimaciones están basadas en la experiencia y otros supuestos que son considerados razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas contables, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimientos igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimientos superior a dicho período.

Nuevas normas

Las siguientes normas revisadas han sido emitidas con fecha de aplicación para períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2018:

<i>Norma</i>	<i>Título</i>	<i>Fecha efectiva</i>
<i>NIF 9 (nueva)</i>	<i>Instrumentos financieros; reemplaza a la NIC 39</i>	<i>1 de enero de 2018</i>
<i>NIF 15 (nueva)</i>	<i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i>	<i>1 de enero de 2018</i>
<i>NIF 2 (modificación)</i>	<i>Aclara sobre los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones</i>	<i>1 de enero de 2018</i>

Las siguientes normas entrarán en vigor para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2019; la Administración ha concluido que la aplicación anticipada de tales normas no tendrían ningún efecto significativo en la preparación de los estados financieros del período actual:

<i>Norma</i>	<i>Título</i>	<i>Fecha efectiva</i>
<i>NIF 16 (nueva)</i>	<i>Arrendamientos</i>	<i>1 de enero de 2019</i>
<i>NIF 17 (nueva)</i>	<i>Contratos de seguro</i>	<i>1 de enero de 2021</i>
<i>NIC 28 y NIF 10 (modificación)</i>	<i>Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.</i>	<i>Sin fecha definida</i>

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad mencionadas a continuación fueron aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en los estados financieros individuales, a menos que otro criterio sea indicado.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

Activos y pasivos financieros

Activos financieros: Son reconocidos por la Compañía aquellos activos corrientes tales como inversiones financieras, cuentas por cobrar a clientes, préstamos a terceros, y a partes relacionadas.

Las cuentas por cobrar son activos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable cuando la Compañía emite la factura por la venta de bienes y servicios, posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se valoran al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro.

La Compañía está expuesta principalmente a los riesgos de: 1) Crédito, 2) Liquidez, y 3) Operacional, cuya gestión está expuesta en la nota 18 "gestión de riesgo financiero".

Deterioro de valor de activos financieros: Los activos financieros son evaluados al 31 de diciembre de cada año para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, que han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para un instrumento.

Pasivos financieros: La Compañía reconoce inicialmente los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan; todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los otros pasivos financieros se componen de préstamos, cuentas por pagar comerciales, y otras cuentas y gastos acumulados por pagar.

Determinación del valor razonable: Las políticas contables de la Compañía requieren que se determine el valor razonable de los activos y pasivos financieros para propósitos de valoración y revelación en los estados financieros.

El valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero se determina utilizando las técnicas de valoraciones adecuadas o comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones de similares características

Efectivo y equivalentes

Incluyen los depósitos a la vista mantenidos en entidades financieras.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

Propiedad

El inmueble está registrado a su valor revaluado determinado por un perito independiente en el año 2002. Los activos adquiridos posteriores a la fecha del reavalúo, están registrados al costo de adquisición. Los pagos por reparación y mantenimiento se cargan a gastos, mientras que los que mejoran la vida útil de los mismos se cargan al costo del activo.

Las ganancias y pérdidas por la venta de un elemento de propiedades son determinados comparando el precio de venta con su valor neto en libros, y son reconocidas en resultados.

Inversiones en acciones

Representa acciones sobre el capital de otras Compañías, que están registradas: a) por el método de participación (VPP), aquellas en las que mantiene el control, participación accionaria mayor al 50% sobre el capital social de las asociadas, y b) por el método del costo, en las que no mantiene el control, participación accionaria menor al 50% sobre el capital social de las asociadas. El ajuste es registrado con cargo o abono a la cuenta patrimonial "resultados acumulados".

Los ajustes de las inversiones a su VPP son realizados con los estados financieros aprobados y auditados de las empresas asociadas, con un año de atraso, en razón de que la información no está disponible antes del cierre de los estados financieros de la Compañía.

Provisiones y contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando: a) existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, b) es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación, y c) el monto puede ser estimado de manera fiable.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar a una tasa antes de impuesto que refleja la valoración actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como un costo financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, considerando los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes. Cuando la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota, no se reconocen activos ni pasivos contingentes.

Capital social

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio; los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

Reconocimiento de ingresos ordinarios

Se estiman al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, considerando cualquier importe por devoluciones y descuentos comerciales.

Servicios prestados: los ingresos por arriendo operativo en el curso de las actividades ordinarios son reconocidos al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, y neta de descuentos comerciales.

Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son reconocidos al costo histórico en el estado de resultados aplicando el método del devengado, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria derivada de ellos.

Costos financieros: El gasto por interés es reconocido usando el método del devengado, los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y por el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto del impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

Impuesto a la renta corriente: Es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% sobre las utilidades gravables.

Impuesto a la renta diferido: Es reconocido sobre las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no afectó la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición del impuesto diferido refleja las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor registrado de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo a la Ley a la fecha del estado de situación financiera.

Exposición tributaria: Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales.

La Compañía considera que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de varios factores, incluyendo las interpretaciones de la Ley Tributaria y la experiencia anterior.

Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el periodo en que se determine.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda

El poder adquisitivo de la moneda USD dólar según lo mide el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue en los últimos cinco años:

<u>Años</u>	<u>Inflación</u>
2014	3,67%
2015	3,38%
2016	1,12%
2017	- 0,20%
2018	0,27%

4. EFFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el efectivo representa fondos en cuenta corriente mantenidos en el Banco del Austro S. A.

5. IMPUESTOS Y PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas y documentos por cobrar están conformadas como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
IVA	674	674
Retenciones impuesto a la renta	<u>17.280</u>	<u>11.520</u>
Total	<u>17.954</u>	<u>12.194</u>

6. PROPIEDAD

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde a un terreno ubicado en la Av. Pedro Vicente Maldonado y Taura en la ciudad de Quito, cuya extensión es 7.475 m²; inmueble que es arrendado a la compañía relacionada Neoauto S. A.

7. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Al 31 de diciembre y durante los años 2018 y 2017, las inversiones en acciones tuvieron los siguientes saldos y movimientos:

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017****. . . 2018 . . .**

	% Particip.	Valor nominal	Saldos al 31-dic-17	Ajuste VPP	Saldo al 31-dic-18
Inversiones Ferrazano S. A.	0,02	13	13		13
Siderurgica Ecuatoriana S. A. SIDEC	0,05	2.314	2.314		2.314
Compañía Nacional de Gas Congas C. A.	56,93	5.892.350	7.521.691	538.838	8.060.529
Gasguayas S. A.	99,96	549.805	735.954		735.954
Aporte a Ecasa			<u>7.198.490</u>		<u>7.198.490</u>
Total			<u>15.458.462</u>	<u>538.838</u>	<u>15.997.300</u>

. . . 2017 . . .

	% Particip.	Valor nominal	Saldos al 31-dic-16	Reclasf.	Ajuste VPP	Saldo al 31-dic-17
Inversiones Ferrazano S. A.	0,02	13	0		13	13
Siderurgica Ecuatoriana S. A. SIDEC	0,05	2.314	105.120		(102.806)	2.314
Compañía Nacional de Gas Congas C. A.	56,93	5.892.350	9.120.268		(1.598.577)	7.521.691
Gasguayas S. A.	99,96	549.805	111		735.843	735.954
Ecuatoriana de Artefactos S. A. Ecasa				<u>7.198.490</u>		<u>7.198.490</u>
Total			<u>9.225.499</u>	<u>7.198.490</u>	<u>(965.527)</u>	<u>15.458.462</u>

8. PROVEEDORES COMERCIALES Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los proveedores comerciales y cuentas por pagar están convenidos como sigue:

		2018	2017
		(US dólares)	
Partes relacionadas	(nota 15)	56.449	56.415
Proveedores locales		5.506	21.161
Dividendos por pagar	(nota 15)	<u>5.580</u>	<u>5.580</u>
Total		<u>67.535</u>	<u>83.156</u>
Corto plazo		<u>61.955</u>	<u>77.576</u>
Largo plazo		<u>5.580</u>	<u>5.580</u>

9. IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, impuestos y retenciones por pagar están conformados como sigue:

	2018	2017
	(US dólares)	
Retenciones impuesto a la renta	29	29
IVA	720	720
Impuesto la renta por pagar	<u>162.766</u>	<u>104.204</u>
Total	<u>163.515</u>	<u>104.953</u>

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017****10. CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS**Capital social

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social suscrito y pagado de La Compañía es de USD 10.000, conformado por acciones ordinarias y nominativas de USD 1,00 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías establece que un valor no menor al 10% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital social suscrito y pagado; esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

11. VENTAS NETAS

Las ventas netas durante los años 2018 y 2017, fueron originadas por el arriendo operativo del inmueble que dispone la Compañía en la ciudad de Quito.

12. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración durante los años 2018 y 2017, fueron causados como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Gastos no deducibles	8.433	1.073
Impuesto predial	6.403	0
Honorarios profesionales	2.126	4.492
Útiles de oficina	32	30
Legalizaciones y notarias	21	0
Contribuciones	<u>0</u>	<u>14.043</u>
Total	<u>17.015</u>	<u>19.638</u>

13. GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros durante los años 2018 y 2017, fueron causados como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Intereses y comisiones bancarias	10.365	763
Otros gastos financieros	<u>5.217</u>	<u>0</u>
Total	<u>15.582</u>	<u>763</u>

14. IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía registró la provisión para el pago del impuesto a la renta anual por los períodos que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017, de la siguiente manera:

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Utilidad del periodo	811.957	51.599
(-) partidas conciliatorias, netas	<u>(530.405)</u>	<u>1.073</u>
Base imponible para impuesto a la renta	<u>281.552</u>	<u>52.672</u>
Impuesto a la renta corriente, anticipo mínimo (a)	<u>90.339</u>	<u>96.988</u>
Retenciones del año actual	<u>5.760</u>	<u>5.760</u>

a) De acuerdo con disposiciones tributarias vigentes, cuando el impuesto causado es inferior al anticipo, éste se convierte en impuesto a la renta definitivo.

15. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Durante los años 2018 y 2017, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas corresponden y fueron realizadas en términos generales, en condiciones similares a las realizadas con terceros, y se detallan a continuación:

	Tipo de relación	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(US dólares)	
<u>Cuentas por cobrar</u>			
Neoauto S. A.	Compañía relacionada	6.404	0
Electrocuenca C. A.	Administración	<u>0</u>	<u>640</u>
Total		<u>6.404</u>	<u>640</u>
<u>Préstamos y cuentas por cobrar largo plazo</u>			
Electrocuenca C. A.	Administración	1.135	0
Ecuatoriana de Artefactos S. A. Ecasa	Accionista	<u>1.095.571</u>	<u>0</u>
Total		<u>1.096.706</u>	<u>0</u>
<u>Cuentas por pagar</u>			
Ecuatoriana de Artefactos S. A. Ecasa	Accionista (nota 8)	<u>56.449</u>	<u>56.415</u>
<u>Dividendos por pagar</u>			
Doral Development S. A.	Accionista	1.395	1.395
Compañía Nacional de Gas Congas C. A.	Accionista	1.395	1.395
Siderurgica Ecuatoriana S. A. SIDEC Patadri S. A.	Accionista	1.395	1.395
Total	(nota 8)	<u>5.580</u>	<u>5.580</u>
<u>Ingresos</u>			
Neoauto S. A.	Compañía relacionada	72.000	72.000
Compañía Nacional de Gas Congas C. A.	Accionista	<u>233.716</u>	<u>0</u>
Total		<u>305.716</u>	<u>72.000</u>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

La Administración de la Compañía considera que excepto por los contratos de arriendo que amparan los ingresos, no existen otros contratos de importancia suscritos con terceros que comprometan activos de la Compañía al 31 de diciembre de 2018.

Así mismo la Administración manifiesta que no existen contingencias operativas, laborales ni tributarias que pudieran originar el registro de eventuales pasivos significativos al 31 de diciembre de 2018.

17. GESTIÓN DE RIESGO

La Compañía está expuesta a varios riesgos en relación a los instrumentos financieros; si bien no actúa en los mercados de inversiones especulativas, los principales son el riesgo de mercado, el riesgo de crédito, y el riesgo de liquidez.

La Administración de la Compañía revela que los riesgos anteriormente citados son bajos por estar debidamente controlados y en otros casos por no ser aplicables en su totalidad como se indica a continuación:

Riesgo de la tasa de interés.- La Compañía no tiene activos que generen intereses, los ingresos y los flujos de efectivo operativos son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado. Los principales pasivos financieros a largo plazo que mantiene la Compañía son por préstamos de Relacionados los cuales causan interés con tasa fijas.

Riesgo de tipo de cambio.- La Compañía no mantiene transacciones comerciales, activos y pasivos en moneda diferente al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (USD), por lo tanto no está expuesta al riesgo de cambio resultante de la exposición de varias monedas.

Riesgo de precios.- Los precios de los inventarios importados se han mantenido estables durante los últimos años y no se espera incrementos significativos durante el próximo año.

Riesgo de crédito.- Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente no cumpla sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero, o contrato comercial.

La Compañía no tiene concentración significativa de riesgo crediticio, tiene políticas establecidas para asegurar que la venta de sus productos se realicen a clientes con un adecuado historial crediticio; los límites de crédito se establecen para todos los clientes sobre la base de criterios de calificación interna. La necesidad de provisiones por incobrabilidad se evalúa periódicamente para los clientes más importantes.

Respecto al riesgo crediticio de los saldos de bancos e instituciones financieras, se gestiona de acuerdo a la política corporativa.

Riesgo de liquidez.- es la posibilidad de que situaciones adversas de los mercados de capitales hagan que la Compañía no pueda financiar los compromisos adquiridos, tanto por inversión a largo plazo como por necesidades de capital de trabajo, a precios de mercado razonables, o que la Compañía no pueda llevar a cabo sus planes de negocio con fuentes de financiamiento estables.

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

El índice de liquidez del 0,12 (0,11 en el 2017) refleja que hay activos líquidos para cubrir los pasivos corrientes. Es política de la Compañía mantener índices de liquidez adecuados para cubrir sus obligaciones corrientes en forma oportuna y sin costos adicionales a los pactados.

Al 31 de diciembre de 2018, el perfil de vencimientos en días de los activos y pasivos financieros sobre la base de pagos contractuales no descontados, es el siguiente:

	. . . Activos financieros . . .				Total
	0 - 30	31 - 90	91 - 360	> 360	
	(US dólares)				
Efectivo y equivalentes	2.387				2.387
Cuentas y docs. por cobrar	6.404			1.096.706	1.103.110
Total activos financieros	8.791	0	0	1.096.706	1.105.497
Pasivos financieros					
Proveedores	58.008	36	1.447	2.464	61.955
Cuentas por pagar				5.580	5.580
Total pasivos financieros	58.008	36	1.447	8.044	67.535

18. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Entre el 31 de diciembre de 2018 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 13 de mayo de 2019 (fecha de culminación de la auditoría), la Administración considera que no existen hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 o que requieran ajustes o revelación.

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE DEFICIENCIAS
EN EL CONTROL INTERNO**

**POR EL AÑO QUE TERMINÓ
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

**A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**

En el proceso de planeación y ejecución de nuestra auditoría a los estados financieros de **INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**, por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, hemos revisado la estructura del control interno, con el propósito de determinar los procedimientos de auditoría necesarios para expresar una opinión sobre los estados financieros.

La Administración de la Compañía es responsable de establecer y mantener una estructura de control interno contable, operacional y financiero. Para cumplir con esta responsabilidad se requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y juicios para evaluar los beneficios anticipados y costos relacionados con los procedimientos de control. Los objetivos de una estructura de control interno conllevan a que la Administración obtenga una seguridad razonable, pero no absoluta, respecto a la salvaguarda de los activos contra pérdidas resultantes de uso o disposición no autorizada, que las transacciones se efectúen de acuerdo con la autorización de la Administración y que éstas se registren adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros.

Nuestro estudio y evaluación de la estructura del control interno efectuado con el propósito limitado establecido en el primer párrafo de este informe, no necesariamente revelaría todas las condiciones que se consideran como debilidades materiales de control interno; consecuentemente no expresamos una opinión sobre la estructura del control interno de **INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**, tomado como un todo. Sin embargo, este estudio y evaluación mostró los hallazgos resumidos en el índice de este informe, las mismas que consideramos incluyen debilidades materiales y deben ser superadas para evitar que éstas sean reportadas en el informe sobre los estados financieros.

Este informe está dirigido para información y uso de la Administración de **INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**, para conocimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y no debe ser utilizado con otro propósito.

Bestpoint Cía. Ltda.

SC - RNAE - 737


Jorge Loja Criollo, Mgs.
Socio
Registro CPA. No. 25.666


Sandro Pilco Bacuilima, Mgs.
Gerente
Registro CPA. No. 36.323

Cuenca, 13 de mayo de 2019

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE DEFICIENCIAS EN EL CONTROL INTERNO

AUDITORÍA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

ÍNDICE

Pág. No.

Auditoría preliminar al 31 de octubre de 2018

ASPECTO CONTABLE

Ingresos por arrendamiento, registro tardío 3

ASPECTOS TRIBUTARIOS

Declaraciones mensuales y ATS, observaciones 4

Auditoría final al 31 de diciembre de 2018

ASPECTO QUE AFECTARÍA LA OPINIÓN DEL AUDITOR

Valoración de las inversiones en asociadas, observación 5

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS Y CONTABLES

Implementación del manual de políticas contables 6

Contratos de arriendo operativo, consideraciones 7

Falta de reconocimiento de cuenta por pagar, observación 8

SEGUIMIENTO A RECOMENDACIONES ANTERIORES 9 - 11

ASPECTO CONTABLE**Ingresos por arrendamiento, registro tardío**

Varias facturas emitidas mensualmente a Neoauto S. A., por el arriendo del terreno ubicado en la ciudad de Quito, no son contabilizadas en la fecha de su emisión, éstos son registrados varios días después, así como se detalla:

No. factura	Emisión	Fecha	Contabilización
001-001-783	10/04/2018		30/04/2018
001-001-784	07/05/2018		17/05/2018

Al respecto, el principio del devengado establece que las transacciones o hechos económicos deben registrarse en el momento en que ocurren, con independencia de la fecha de su pago o de su cobro."

Así también evidenciamos que la factura No. 001-001-801 se encuentra anulada, sin embargo, en el sistema se encuentra registrada con fecha 04 de octubre de 2018, por concepto de arriendo del mes de octubre.

Por lo expuesto, recomendamos contabilizar las facturas de arrendamiento con fecha del día en que fueron emitidas, independientemente de su cobro, adicionalmente, que el registro de las facturas físicas mantenga coherencia con el registro en el sistema.

Seguimiento auditoría final

Cumplido.

ASPECTOS TRIBUTARIOS

Declaraciones mensuales y ATS, observaciones

De la revisión a las declaraciones de impuestos realizados por la Compañía a los formularios 104, 103 y ATS, determinamos las siguientes observaciones:

1. La Compañía reporta en el anexo compras con tarifa 0%, sin embargo, en el formulario 104 estas son declaradas como compras no objeto de IVA.

Mes	... Valores según...	
	ATS Compras 0%	Adquisiciones no objeto de IVA (Casillero 541) (US dólares)
Julio	4.529	4.529
Septiembre	665	665

2. En el mes de agosto en el anexo transaccional fueron reportadas compras no objeto de IVA por USD 9.982, sin embargo, en el formulario 104 fueron declaradas en el campo 517 "adquisiciones y pagos (incluye activos fijos) gravados con tarifa 0%".
3. El valor de USD 708,75 declarado en el formulario 103 del mes de mayo en el casillero 344 "otras retenciones aplicables al 2%" no fue reportado en el Anexo Transaccional.

Por lo indicado recomendamos, analizar las diferencias reportadas y realizar las declaraciones sustitutivas si el caso lo amerita, adicionalmente establecer como política contable la conciliación mensual de la información previa a su presentación al Servicio de Rentas Internas.

Seguimiento auditoría final

Cumplido.

ASPECTO QUE AFECTARÍA LA OPINIÓN DEL AUDITOR

Valoración de las inversiones en asociadas, observación

Al 31 de diciembre de 2018, los estados financieros de la Compañía presentan inversiones en Compañía Nacional de Gas CONGAS C. A., por un valor de USD 7.521.691 (representa el 56,93% de participación sobre el capital social de la Subsidiaria) y en Gasguayas S. A. por un valor de USD 735.954 (representa el 99,96% de participación sobre el capital social de la Subsidiaria), sin embargo, el valor del patrimonio neto de las subsidiarias al 31 de diciembre de 2017 es USD 14.569.598, y USD 792.744 respectivamente, determinándose una subvaluación en el activo e ingresos por USD 593.211.

Al respecto el párrafo 10 método de la participación de la NIC 28 Inversiones en asociadas señala:

"...el reconocimiento inicial la inversión en una asociada o negocio conjunto se registrará al costo, y el importe en libros se incrementará o disminuirá para reconocer la parte del inversor en el resultado del periodo de la participada, después de la fecha de adquisición..."

Con la finalidad de valorar las inversiones de conformidad con las normas contables y que estas se presenten razonablemente en los estados financieros, recomendamos, realizar el ajuste de las inversiones, al valor patrimonial proporcional con los últimos estados financieros conocidos y aprobados de la subsidiaria, esto es, al 31 de diciembre de 2017 y establecer como política que este ajuste sea efectuado de manera anual.

Comentario de la Administración - final

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS Y CONTABLES

Implementación del manual de políticas contables

El Departamento Contable de Inmobiliaria Industrial San Ricardo no dispone de un manual de políticas, que establezca el tratamiento contable para el reconocimiento y medición de las transacciones, operaciones y hechos económicos, para la elaboración y presentación de sus estados financieros, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Al respecto la NIC 1 en el párrafo 17, literales a), b) y c) señala:

"... En casi la totalidad de las circunstancias, una entidad logrará una presentación razonable cumpliendo con las NIIF aplicables. Una presentación razonable también requiere que una entidad.

a) Seleccione y aplique las políticas contables de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. La NIC 8 establece una jerarquía normativa, a considerar por la gerencia en ausencia de una NIIF que sea aplicable específicamente a una partida.

b) Presente información, que incluya a las políticas contables, de una forma que sea relevante, fiable, comparable y comprensible.

c) Suministre información adicional, siempre que el cumplimiento con los requerimientos especificados por las NIIF resulte insuficiente para permitir a los usuarios comprender el impacto de determinadas transacciones, de otros sucesos o condiciones, sobre la situación financiera y el rendimiento financiero de la entidad..."

Por lo expuesto, recomendamos a la Administración disponer la elaboración del manual de políticas contables, el cual establezca el tratamiento de los hechos económicos tanto para los responsables de la preparación y usuarios de la información financiera.

Comentario de la Administración - final

Contratos de arriendo operativo, consideraciones

A partir del 1 de enero de 2019 entró en vigor la NIIF 16 "Arrendamientos", norma que trae cambios muy importantes en la presentación y revelación de los contratos de arriendo operativo, principalmente; además de su aplicación obligatoria para todos los entes que mantienen contratos de arrendamiento.

Entre lo más importante de esta norma está el reconocer en los estados financieros un activo por el "derecho de uso" y un pasivo por "arrendamiento", cuentas contables que progresivamente se amortizaran durante el tiempo del contrato de arrendamiento.

Por lo antes expuesto y para que sus estados financieros siempre estén apegados a la normativa internacional, recomendamos disponer al departamento contable proceda con el registro contable de los contratos de arriendo operativos que la Compañía dispone; recuerde que estamos a sus órdenes para asistirlos en la aplicación de la NIIF 16.

Comentario de la Administración - final

Falta de reconocimiento de cuenta por pagar, consideración

De acuerdo a conversaciones mantenidas con la Contadora y de la revisión a la documentación en el portal web de la Superintendencia de Compañías, conocemos que Inmobiliaria Industrial San Ricardo S. A., se encuentra en estado de inactiva debido a que aún no se ha cargado información financiera por el período terminado al 31 de diciembre de 2018 por lo tanto, la compañía mantiene valores pendientes con la Superintendencia de Compañías por concepto de contribución societaria de USD 14.083, sin embargo, no evidenciamos en los estados financieros el reconocimiento de esta obligación.

Con la finalidad de que los estados financieros reporten información fiable, recomendamos reconocer las obligaciones pendientes.

Comentario de la Administración - final

SEGUIMIENTO A RECOMENDACIONES ANTERIORES

Las siguientes observaciones fueron incluidas en los informes de recomendaciones de control interno resultante de la auditoría efectuada el año anterior, mismas que a la fecha de nuestra revisión se encuentran en proceso de implementación.

AÑO 2017

<u>Observaciones</u>	<u>Seguimiento</u>
<p><u>Activos fijos, observaciones</u></p> <p>Los estados financieros al 30 de septiembre de 2017 reportan como activo fijo un terreno ubicado en la ciudad de Quito por USD 700.000; sin embargo, en la página web del Municipio de Quito en la sección "consulta de avalúo", evidenciamos que en este terreno existe una construcción de 1.365,85 m².</p> <p>Según la información publicada en la página web del Municipio de Quito, el terreno está valorado en USD 1.111.906 y la construcción en USD 858.123; determinando una subvaluación del activo en USD 997.029.</p> <p>Con la finalidad de que los estados financieros reflejen razonabilidad en los saldos presentados, recomendamos realizar la medición de la propiedad conforme el modelo de revaluación, establecido en los párrafos 31 al 42 de la NIC 16, así como proceder con el registro del edificio, en caso de que el mismo pertenezca a Inmobiliaria Industrial San Ricardo S. A.</p>	<p>Continúa la observación, el último reavalúo del terreno fue realizado en diciembre de 2002</p>
<p><u>Estructura de prevención de lavado, consideración</u></p> <p>El RUC de la Compañía señala que la actividad económica principal es "actividades de inmobiliaria". Según esta actividad la Compañía es considerada como sujeto obligado a mantener una estructura de prevención de lavado de activos, según lo establece el Art. 5 de la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos que dispone:</p> <p><i>"A más de las instituciones del sistema financiero y de seguros, serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) a través de la entrega de reportes previstos en esta ley, de acuerdo a la normativa que en cada caso se dicte, entre otros: las filiales extranjeras bajo control de las instituciones del sistema financiero ecuatoriano; las bolsas y casas de valores; las administradoras de fondos y fideicomisos; las cooperativas, fundaciones y organismos no gubernamentales; las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la comercialización de vehículos...; las empresas dedicadas al servicio de transferencia nacional o internacional de dinero o valores; transporte nacional e internacional de encomiendas o paquetes postales, correos y correos paralelos, incluyendo sus operadores, agentes y agencias; las agencias de turismo y operadores turísticos; las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción: hipódromos; los montes de piedad y las casas de empeño; los negociadores de joyas, metales y piedras preciosas; los comerciantes de antigüedades y obras de arte; los notarios; los promotores artísticos y organizadores de rifas; los registradores de la propiedad y mercantiles.</i></p> <p><i>Los sujetos obligados señalados en el inciso anterior deberán reportar las operaciones y transacciones económicas..."</i></p> <p>Sin embargo, evidenciamos que la Compañía no se dedica a dicha actividad, pues sus ingresos son únicamente por el arrendamiento del terreno ubicado en la</p>	<p>Continúa.</p> <p>Fuimos informados por la Contadora, de que esta situación será superada una vez que se realice la Junta General de Accionistas.</p>

<p>ciudad de Quito, por lo tanto y en cumplimiento al párrafo precedente, la Compañía no sería considerando como sujeto obligado.</p> <p>Con la finalidad de evitar sanciones emitidas por la UAFE por la falta de presentación de información y de estructura y de mantener toda la documentación legal actualizada, recomendamos proceder con el trámite de actualización del RUC ante la Administración Tributaria.</p>	
<p>Resolución de inactividad de la Compañía, consideración</p> <p>El 18 de julio de 2016, mediante Resolución No. SCVS-IRQ-DRASD-SD-2016-1700, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros declaró a Inmobiliaria Industrial San Ricardo S. A., como inactiva debido a la falta de presentación de balances por dos años consecutivos.</p> <p>Actualmente en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en la sección de documentos económicos se evidencia que la Compañía ya cumplió con la presentación de balances, pues éstos están cargados hasta el año 2016, sin embargo, continúa en estado de inactividad.</p> <p>Debido a que la Compañía presentó la información al organismo de control, motivo por el cual la declaró inactiva, recomendamos realizar los trámites legales necesarios solicitando al ente de control la activación de la misma.</p>	<p>La Compañía cargó la información hasta el año 2017 sin embargo, se mantiene inactiva por falta de pago de la contribución correspondiente al año 2018.</p>
<p>Control de hardware y software, observaciones</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. No se dispone de todas las licencias de los sistemas operativos y aplicativos de ofimática instalados en los computadores del personal que avale su uso e incrementa la seguridad de las aplicaciones utilizadas. 2. Equipos de cómputo con cuentas de usuario administrador que permite a los usuarios disponer de privilegios para cambiar las configuraciones definidas por el departamento, instalar programas no autorizados, entre otros. 3. El servidor del sistema emite mensajes indicando que el equipo se encuentra a una temperatura superior a la recomendada para su normal funcionamiento. En adición constatamos que el servidor de respaldos se ubica en un área de libre acceso. El Jefe de Sistemas indicó que se origina por la cantidad de equipos que se encuentran en el rack de servidores y la ausencia de espacio disponible para su ubicación. Se creó en Indumot un centro de cómputo 2 a 3 meses. <p>Por lo indicado y con la finalidad de mantener una adecuada administración de los equipos y evitar inconvenientes por el uso de software no autorizado, recomendamos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adquirir las licencias de los programas utilizados en la Compañía. • Analizar la posibilidad de utilizar cuentas de usuario limitado para evitar cambios no autorizados en las configuraciones de los equipos. • Evaluar las alternativas que permitan a los servidores trabajar bajo adecuadas condiciones de seguridad. 	<p>Punto 1. Se encuentra pendiente de definir si será implementado el nuevo sistema adquirido para el grupo.</p> <p>Punto 2. Cumplido.</p> <p>Punto 3. En proceso de adecuación un centro de cómputo en Indumot, para el traslado del servidor.</p>
<p>Capacitación de seguridad de TIC's</p> <p>No se ha realizado un programa formal de divulgación de las medidas de seguridad informática a los funcionarios que ayude a contribuir a la seguridad global de la Compañía.</p> <p>El personal debe recibir formación acerca de las medidas de seguridad y como éstas pueden afectar a sus actividades diarias y exponer a la Compañía a mayores riesgos de forma inadvertida.</p>	<p>Continúa la observación, sin embargo, se encuentra en proceso de elaboración un manual de procedimientos para en lo posterior ser socializado.</p>

La mejor garantía de alerta ante problemas potenciales es formar debidamente al personal en materia de seguridad, por lo cual recomendamos:

- Elaborar un programa de divulgación en el cual se considere todos los aspectos de seguridad (aplicaciones, redes y soportes físicos) y ofrecer también pautas claras a los funcionarios en caso de que detecten un riesgo para la seguridad de cualquiera de estos elementos, estos programas deben formar parte del curso de orientación de empleados nuevos.
- Realizar comprobaciones periódicas para asegurarse de que los empleados han asimilado la información.

De acuerdo con información de la Administración, a la fecha de emisión de nuestro informe no existen observaciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y de ningún otro organismo de control, sobre las que necesitemos realizar seguimiento.
