



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOBILIARIA DEL RÍO INMORIOSA S.A.

INFORME DEL AUDITOR IDEPENDIENTE JUNTO CON LOS ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS Y SUS RESPECTIVAS NOTAS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

CONTENIDO

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RÍO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA DEL RÍO INMORIOSA S.A.

Opinión

He auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOBILIARIA DEL RÍO INMORIOSA S.A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha, así como las respectivas notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOBILIARIA DEL RÍO INMORIOSA S.A. al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Fundamentos de la Opinión

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Soy un auditor independiente de INMOBILIARIA DEL RÍO INMORIOSA S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

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

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya la respectiva opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha.
- Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros.



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento

- Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

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

Informes sobre otros requisitos legales y regulatorios

De acuerdo con disposiciones tributarias, el Informe sobre el Cumplimiento de Obligaciones Tributarias del año fiscal 2018, será presentado por separado cuando la Compañía disponga de los anexos tributarios para nuestra revisión. El plazo reglamentario para la presentación del informe es hasta julio del 2019, conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI.



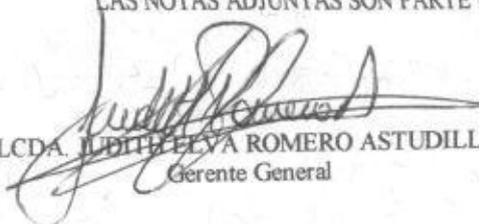
Eugenio Rodríguez Mite
ING. COM.

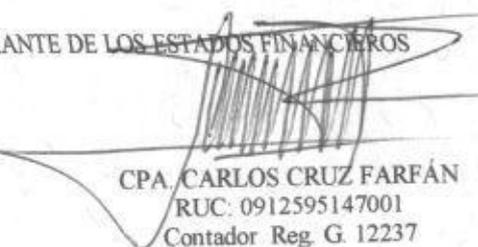
Guayaquil, 27 de Mayo de 2019
RNAE 200 RNC 10.754
Teléfono: 0999 87 85 36

INMOBILIARIA DEL RIO INMORIOSA S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	Al 31 de Diciembre del 2018	Al 31 de Diciembre del 2017
ACTIVOS CORRIENTES			
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	7	970	6.101
CUENTAS POR COBRAR	8	18.195	15.076
CRÉDITO TRIBUTARIO- IMPUESTO A LA RENTA	10	11.975	9.965
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	9	6.441	10.178
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		37.581	41.320
ACTIVOS NO CORRIENTES			
PROPIEDADES Y EQUIPOS	11	671.152	720.471
TOTAL ACTIVOS		708.733	761.791
<u>PASIVOS</u>			
PASIVOS CORRIENTES			
SOBREGIROS BANCARIOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS	12	12.544	56.699
CUENTAS POR PAGAR	13	27.941	40.345
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	6	60.124	47.770
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	14	1.078	1.048
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	15	5.711	13.239
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		107.398	159.101
PASIVOS NO CORRIENTES			
OBLIGACIONES FINANCIERAS	12	0	11.465
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	6	490.041	490.041
TOTAL PASIVOS		597.439	660.607
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
CAPITAL SOCIAL	20	57.000	57.000
RESERVA LEGAL	21	3.133	2.207
RESULTADOS ACUMULADOS	22	41.051	32.714
RESULTADO DEL PERIODO		10.110	9.263
TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		111.294	101.184
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		708.733	761.791

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


 LCDA. JUDITH ELVA ROMERO ASTUDILLO
 Gerente General

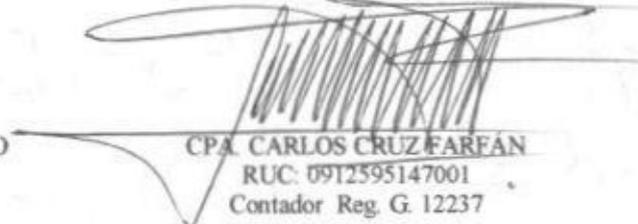

 CPA. CARLOS CRUZ FARFÁN
 RUC: 0912595147001
 Contador Reg. G. 12237

INMOBILIARIA DEL RIO INMORIOSA S.A.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

	<u>NOTAS</u>	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
ESTADO DE UTILIDAD O PÉRDIDA			
INGRESOS POR ARRIENDO	16	124.964	139.963
OTROS INGRESOS		7.786	572
TOTAL DE INGRESOS		132.750	140.535
GASTOS			
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	17	111.270	112.137
GASTOS FINANCIEROS	17	4.546	11.674
TOTAL DE GASTOS		115.816	123.811
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		16.934	16.724
PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LA UTILIDAD	18	2.540	2.509
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		14.394	14.215
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	18	4.284	4.952
RESULTADO DEL PERIODO		10.110	9.263
OTRO RESULTADO INTEGRAL		0	0
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		10.110	9.263

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


LIDIA JUDITH ELVA ROMERO ASTUDILLO
Gerente General

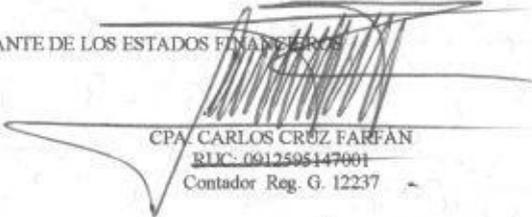

CPA CARLOS CRUZ FARFÁN
RUC: 0912595147001
Contador Reg. G. 12237

INMOBILIARIA DEL RIO INMORIOSA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.)

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total del Patrimonio
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016	57.000	1.038	25.738	8.145	91.921
APROBACIÓN DE RESERVA LEGAL AÑO 2016		1.169	(1.169)		0
TRANSFERENCIA DE RESULTADOS DEL 2016			8.145	(8.145)	0
RESULTADO DEL PERIODO 2017				9.263	9.263
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017	57.000	2.207	32.714	9.263	101.184
APROBACIÓN DE RESERVA LEGAL AÑO 2017		926	(926)		0
TRANSFERENCIA DE RESULTADOS DEL 2017			9.263	(9.263)	0
RESULTADO DEL PERIODO 2018				10.110	10.110
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018	57.000	3.133	41.051	10.110	111.294

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTES INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


 CPA. JUDITH EL VA ROMERO ASTUDILLO
 Gerente General


 CPA CARLOS CRUZ FARFAN
 RUC: 0912595447001
 Contador Reg. G. 12237

INMOBILIARIA DEL RIO INMORIOSA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

	Ejercicio	Ejercicio
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN		
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	122.875	127.592
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y TRABAJADORES	(63.556)	(37.263)
INTERESES PAGADOS	(4.546)	(11.674)
IMPUESTO A LA RENTA	(4.284)	(4.952)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>50.489</u>	<u>73.703</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN		
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
PAGOS DE PRÉSTAMOS	(56.932)	(70.679)
EFFECTIVO NETO UTILIZADO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>(56.932)</u>	<u>(70.679)</u>
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES:		
VARIACION NETA DURANTE EL AÑO	(6.443)	3.024
SALDO AL INICIO DEL AÑO	6.101	3.077
SALDOS AL FINAL DEL AÑO, NETO		
EFFECTIVO EN BANCOS (nota 7) US\$ 970		
SOBREGIRO BANCARIO (nota 12) 1.312 (342)	<u>(342)</u>	<u>6.101</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

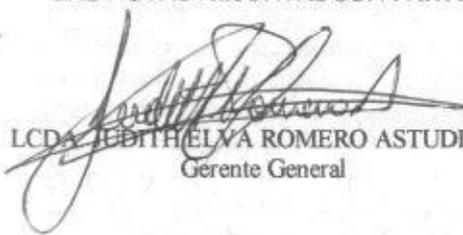

 LCDA. JUDITH ELVA ROMERO ASTUDILLO
 Gerente General


 CPA. CARLOS CRUZ FARFÁN
 RUC: 0912595147001
 Contador Reg. G. 12237

INMOBILIARIA DEL RIO INMORIOSA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (continuación)
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

	Ejercicio <u>2018</u>	Ejercicio <u>2017</u>
RECONCILIACIÓN DEL RESULTADO DEL PERIODO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
RESULTADO DEL PERIODO	10.110	9.263
AJUSTES A LOS INGRESOS, GASTOS Y/O COSTOS QUE NO GENERAN ENTRADAS O DESEMBOLSO DE EFECTIVO Y PROVISIONES		
DEPRECIACIÓN DE PROPIEDADES Y EQUIPOS	49.319	49.319
GASTOS DE AMORTIZACIÓN	3.215	6.429
PROVISION PARA CUENTAS INCOBRABLES DEL AÑO	188	156
BAJA DE CARTERA	5.080	5.080
PROVISIÓN DEL 15% DE PARTICIPACION A TRABAJADORES	2.540	2.509
PROVISION DE BENEFICIOS SOCIALES	15.058	7.960
SUBTOTAL ANTES DE CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	75.400	71.453
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
AUMENTO EN CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES	(8.387)	(10.493)
AUMENTO EN OTROS ACTIVOS	(1.488)	(2.450)
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE PROVEEDORES Y CUENTAS POR PAGAR	(50)	11.804
AUMENTO (DISMINUCIÓN) EN IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	30	(1.409)
DISMINUCION EN BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	(25.126)	(4.465)
SUBTOTAL DE CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	(35.021)	(7.013)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	50.489	73.703

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


 LCDA JEBITHELVA ROMERO ASTUDILLO
 Gerente General


 CPA CARLOS CRUZ FARFÁN
 RUC: 0912595147001
 Contador Reg. G. 12237