



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOBILIARIA DEL RIO 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 2019 Y 2018**

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 RIO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

He auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOBILIARIA DEL RIO INMORIOSA S.A. que comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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 RIO INMORIOSA S.A. al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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 RIO 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 del Ecuador (SCVS), 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 RÍO 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.

Párrafo de Énfasis.- Evento posterior e incertidumbre

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud - OMS. declaró como pandemia global el brote de Coronavirus COVID-19, por esta razón el Gobierno de Ecuador el mismo 11 de marzo declaró el Estado de emergencia sanitaria y decretó el 17 de marzo de 2020 el Estado de Excepción por Calamidad Pública incluyendo: Cuarentena comunitaria obligatoria, suspensión temporal de la jornada presencial de trabajo y autorizó el sistema de teletrabajo, garantizando el funcionamiento de ciertos negocios estratégicos como industrias, cadenas y actividades comerciales de las áreas de alimentación, salud, entre otras.

Las Entidades de Control del Gobierno, también han emitido diversas disposiciones, en línea con el decreto presidencial, principalmente disposiciones societarias, tributarias, laborales, financieras, para suspender plazos o diferir vencimientos de ciertas obligaciones y facilidades financieras-tributarias.

la Administración de la compañía INMOBILIARIA DEL RIO INMORIOSA S.A. al reanudar las operaciones en forma parcial, en esta incertidumbre generalizada, ha preparando nuevos planes de acción para lograr gradualmente niveles normales de operación y cumplir con sus Obligaciones laborales, con Proveedores y con acreedores en general, ver Nota 23 *Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa*, a los Estados Financieros Adjuntos .



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

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 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.



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

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 2019, 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 noviembre del 2020, conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI.

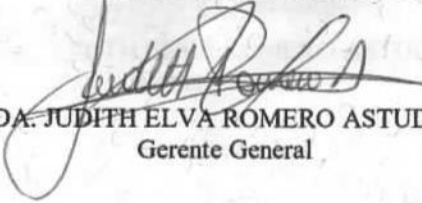
Eugenio Rodríguez Mite
ING. COM.

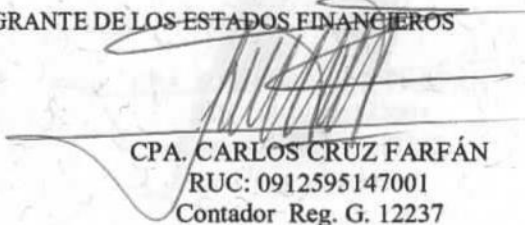
Guayaquil, 5 de Junio de 2020
RNAE 200 RNC 10.754
Teléfono: 0999878536

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

	<u>NOTAS</u>	Al 31 de Diciembre del 2019	Al 31 de Diciembre del 2018
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES			
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	7	19.137	970
CUENTAS POR COBRAR	8	23.325	18.195
CRÉDITO TRIBUTARIO- IMPUESTO A LA RENTA	10	15.502	11.975
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	9	13.158	6.441
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		71.122	37.581
ACTIVOS NO CORRIENTES			
PROPIEDADES Y EQUIPOS	11	624.670	671.152
TOTAL ACTIVOS		695.792	708.733
<u>PASIVOS</u>			
PASIVOS CORRIENTES			
SOBREGIROS BANCARIOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS	12	0	12.544
CUENTAS POR PAGAR	13	36.031	27.941
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	6	49.039	60.124
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	14	813	1.078
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	15	2.728	5.711
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		88.611	107.398
PASIVOS NO CORRIENTES			
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	6	490.041	490.041
TOTAL PASIVOS		578.652	597.439
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
CAPITAL SOCIAL	20	57.000	57.000
RESERVA LEGAL	21	4.144	3.133
RESULTADOS ACUMULADOS	22	50.150	41.051
RESULTADO DEL PERIODO		5.846	10.110
TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		117.140	111.294
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		695.792	708.733

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

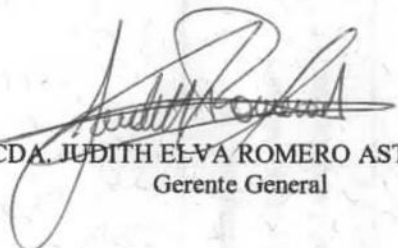

 LCDR. JUDITH ELVA ROMERO ASTUDILLO
 Gerente General


 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 2019 Y 2018
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

	<u>NOTAS</u>	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
ESTADO DE UTILIDAD O PÉRDIDA			
INGRESOS POR ARRIENDO	16	120.677	124.964
OTROS INGRESOS		<u>11.227</u>	<u>7.786</u>
TOTAL DE INGRESOS		131.904	132.750
GASTOS			
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	17	122.841	111.270
GASTOS FINANCIEROS	17	<u>211</u>	<u>4.546</u>
TOTAL DE GASTOS		123.052	115.816
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		8.852	16.934
PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LA UTILIDAD	18	<u>1.328</u>	<u>2.540</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		7.524	14.394
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	18	<u>1.678</u>	<u>4.284</u>
RESULTADO DEL PERIODO		5.846	10.110
OTRO RESULTADO INTEGRAL		<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		<u>5.846</u>	<u>10.110</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


LCDA. JUDITH ELVA ROMERO ASTUDILLO
Gerente General

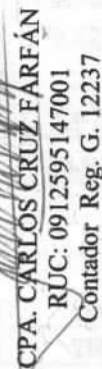

CPA. CARLOS CRUZ FARFÁN
RUC: 0912595147001
Contador Reg. G. 12237

INMOBILIARIA DEL RIO INMORIOSA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(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 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
APROBACIÓN DE RESERVA LEGAL AÑO 2018		1.011	(1.011)		0
TRANSFERENCIA DE RESULTADOS DEL 2018			10.110	(10.110)	0
RESULTADO DEL PERIODO 2019				5.846	5.846
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019	57.000	4.144	50.150	5.846	117.140

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTES INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

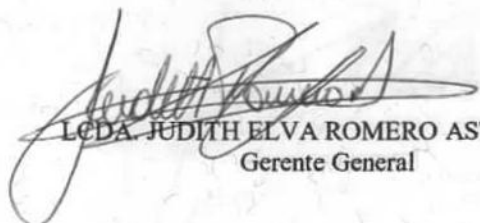

LCDR. JUDITH ELVA ROMERO ASTUDILLO
Gerente General

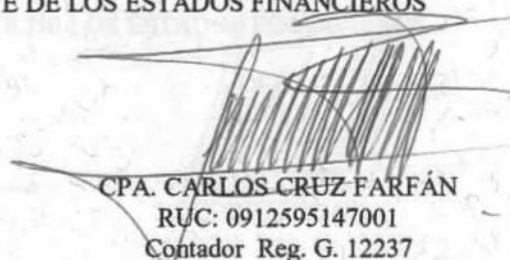

CPA. CARLOS CRUZ FARFÁN
RUC: 0912595147001
Contador Reg. G. 12237

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

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	112.428	122.875
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y TRABAJADORES	(79.620)	(63.556)
INTERESES PAGADOS	(211)	(4.546)
IMPUESTO A LA RENTA	(1.678)	(4.284)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	30.919	50.489
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
INCREMENTO DE PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS	(208)	0
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(208)	0
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
PAGOS DE PRÉSTAMOS	(11.232)	(56.932)
EFFECTIVO NETO UTILIZADO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(11.232)	(56.932)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES:		
VARIACION NETA DURANTE EL AÑO	19.479	(6.443)
SALDO AL INICIO DEL AÑO	(342)	6.101
SALDOS AL FINAL DEL AÑO, NETO	19.137	(342)

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


LCDA. JUDITH ELVA ROMERO ASTUDILLO
Gerente General

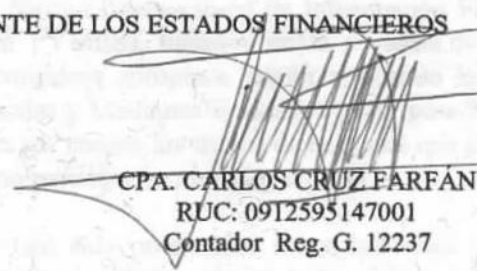

CPA. CARLOS CRUZ FARFÁN
RUC: 0912595147001
Contador Reg. G. 12237

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

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
RECONCILIACIÓN DEL RESULTADO DEL PERIODO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
RESULTADO DEL PERIODO	5.846	10.110
AJUSTES A LOS INGRESOS, GASTOS Y/O COSTOS QUE NO GENERAN ENTRADAS O DESEMBOLSO DE EFECTIVO Y PROVISIONES		
DEPRECIACIÓN DE PROPIEDADES Y EQUIPOS	47.332	49.319
REGULACIÓN DEP. ACUMULADA	(642)	0
GASTOS DE AMORTIZACIÓN	3.214	3.215
PROVISION PARA CUENTAS INCOBRABLES DEL AÑO	246	188
REVERSIÓN Y BAJA DE CARTERA	(9.160)	5.080
PROVISIÓN DEL 15% DE PARTICIPACION A TRABAJADORES	1.328	2.540
PROVISION DE BENEFICIOS SOCIALES	4.368	15.058
SUBTOTAL ANTES DE CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	46.686	75.400
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
DISMINUCIÓN (AUMENTO) EN CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES	3.784	(8.387)
AUMENTO EN OTROS ACTIVOS	(13.458)	(1.488)
DISMINUCIÓN DE PROVEEDORES Y CUENTAS POR PAGAR	(2.995)	(50)
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	(265)	30
DISMINUCIÓN EN BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	(8.679)	(25.126)
SUBTOTAL DE CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	(21.613)	(35.021)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	30.919	50.489

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