

INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.

Informe sobre el examen de los
estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2017

INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.

SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

- Dictamen de los auditores independientes
- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

SECCIÓN II: PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS

SECCIÓN I

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas

INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.

Quito, Ecuador

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información financiera explicativa (Expresados en USDólares).
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.** al 31 de diciembre de 2017, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Base de la opinión:

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Entidad de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

Otros asuntos:

4. Los estados financieros correspondientes al período terminado al 31 de diciembre de 2016, que se presentan con fines comparativos, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 31 de marzo de 2017.

Asuntos clave de auditoría:

5. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos.
6. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

PBX +593 4 2367833 • Telf. 2361219 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Teléfonos +593 2 2263959 • 2263960 • 2256814 • E-mail pkfuio@pkfecuador.com
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas corresponsales de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.



Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:

7. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.
8. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la empresa o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
9. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros:

10. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.

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

- 10.1. Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.
- 10.2. Obtuvimos 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 Compañía.
- 10.3. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.

- 10.4. Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de 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 o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- 10.5. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
11. Hemos comunicado a la Administración, entre otros asuntos, el alcance previsto, el cronograma y los hallazgos significativos de auditoría, así como las deficiencias significativas de control interno que fueron identificadas durante nuestra auditoría.
12. También le hemos proporcionado a la Administración una declaración sobre el cumplimiento de los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan razonablemente ser considerados para influir en nuestra independencia, y en su caso, las salvaguardas correspondientes.
13. De los asuntos comunicados a la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el reglamento impida la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe, porque de hacerlo, sería razonable pensar que las consecuencias adversas serían mayores que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

14. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

PKF Ecuador & Co.

20 de marzo de 2018
Guayaquil, Ecuador



Manuel García Andrade
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros No.02

INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota E)	185.403	751.055
Cuentas y documentos por cobrar no relacionadas	1.908	30.065
Cuentas y documentos por cobrar relacionados		121.160
Otros activos (Nota F)	879.830	879.663
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	1.067.141	1.781.943
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Equipos	571	1.015
Propiedades de inversión (Nota G)	3.248.857	3.268.871
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	3.249.428	3.269.886
TOTAL ACTIVOS	4.316.569	5.051.829
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	12	12
Otras obligaciones corrientes (Nota H)	53.576	58.633
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	53.588	58.645
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Pasivos por ingresos diferidos	6.500	6.500
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	6.500	6.500
PATRIMONIO (Nota I)		
Capital social	8.000	8.000
Reserva legal	2.000	2.000
Reserva facultativa	481.619	481.619
Resultados provenientes de la adopción de NIIF para PYMES por primera vez	3.217.474	3.217.474
Resultados acumulados	547.388	1.277.591
TOTAL PATRIMONIO	4.256.481	4.986.684
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	4.316.569	5.051.829



Gral. Ángel Córdova Carrera
Gerente General



Juan Carlos Pastaz
Contador General

INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2017	2016
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS (Nota J)	551.343	548.632
GASTOS OPERACIONALES:		
Gastos administrativos (Nota K)	544.308	199.496
UTILIDAD OPERACIONAL	7.035	349.136
OTROS INGRESOS Y GASTOS:		
Otros ingresos	5.028	44.594
Gastos financieros	1.630	2.135
	3.398	42.459
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	10.433	391.595
Impuesto a la renta (Nota L)	89.029	101.020
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	(78.596)	290.575



Gral. Ángel Córdova Carrera
Gerente General



Juan Carlos Pastaz
Contador General

INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados provenientes de la adopción de NIIF para PYMES por primera vez	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero de 2016	8.000	2.000	481.619	3.217.474	987.016
Utilidad del ejercicio					290.575
Saldo al 1 de enero de 2017	8.000	2.000	481.619	3.217.474	1.277.591
Distribución de dividendos					(651.607)
Pérdida del ejercicio					(78.596)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	8.000	2.000	481.619	3.217.474	547.388



Gral. Ángel Córdova Carrera
Gerente General



Juan Carlos Pastaz
Contador General

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2017	2016
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	720.507	517.603
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(637.950)	(254.982)
Otros ingresos	5.028	44.594
Otros gastos	(1.630)	(2.135)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	85.955	305.080
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Anticipo para adquisición de propiedades de inversión		(877.233)
Cobros de prestamos a terceros		228.062
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(649.171)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de dividendos	(651.607)	
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(651.607)	
DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(565.652)	(344.091)
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	751.055	1.095.146
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	185.403	751.055


 Gral. Ángel Córdova Carrera
 Gerente General


 Juan Carlos Pastaz
 Contador General



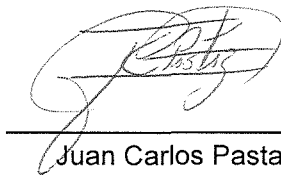
INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2017	2016
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	-78.596	290.575
Ajustes por:		
Depreciación de propiedades de inversión	20.014	20.014
Depreciación de equipos	444	444
Amortización seguros	3.813	4.112
	<u>-54.325</u>	<u>315.145</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
Cuentas y documentos por cobrar	149.317	(26.365)
Activos por impuesto corriente		24.405
Otros activos	(3.980)	(4.664)
Cuentas y documentos por pagar	(5.057)	(3.441)
	<u>140.280</u>	<u>(10.065)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>85.955</u>	<u>305.080</u>



Gral. Ángel Córdova Carrera
Gerente General



Juan Carlos Pastaz
Contador General

