



INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2018

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.
Quito, Ecuador

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.** al 31 de diciembre de 2018, 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 la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras 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.

Asuntos clave de auditoría:

4. 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.
5. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

PBX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • 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

Tel +593 2 2263959 - 2263960 • Fax +593 2 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:

6. 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.
7. 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 el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
8. 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:

9. 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.
10. 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, no 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. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

12. 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.

PKFECUADOR & Co.

20 de marzo de 2019
Guayaquil, Ecuador

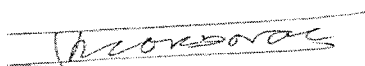


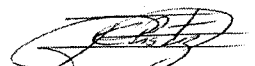
Manuel García Andrade
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros No.02

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

(Expresados en US Dólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota E)	317,089	185,403
Cuentas y documentos por cobrar no relacionadas	2,364	1,907
Cuentas y documentos por cobrar relacionadas (Nota K)	53,423	
Servicios y otros pagos anticipados (Nota F)	879,831	879,831
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	1,252,707	1,067,141
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Equipos	127	571
Propiedades de inversión (Nota G)	3,228,843	3,248,857
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	3,228,970	3,249,428
TOTAL ACTIVOS	4,481,677	4,316,569
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	712	12
Cuentas y documentos por pagar relacionados (Nota K)	201,328	
Otras obligaciones corrientes (Nota H)	65,502	53,576
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	267,542	53,588
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Pasivos por ingresos diferidos		6,500
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		6,500
PATRIMONIO (Nota I)		
Capital social	8,000	8,000
Reserva legal	2,000	2,000
Reserva facultativa	481,619	481,619
Resultados acumulados provenientes de la adopción NIIF primera vez	3,217,474	3,217,474
Resultados acumulados	505,042	547,388
TOTAL PATRIMONIO	4,214,135	4,256,481
TOTA PASIVOS Y PATRIMONIO	4,481,677	4,316,569


 Gral. Ángel Córdova Carrera
 Gerente General

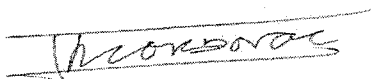

 Juan Carlos Pastaz
 Contador General

Vea notas a los estados financieros

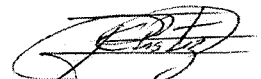
INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en US Dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2018	2017
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	555,693	551,343
GASTOS ADMINISTRATIVOS (Nota J)	157,703	544,308
UTILIDAD OPERACIONAL	397,990	7,035
OTROS INGRESOS		5,028
GASTOS FINANCIEROS	120	1,630
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	397,870	10,433
Impuesto a la renta (Nota L)	104,808	89,029
UTILIDAD (PERDIDA) NETA Y RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	293,062	(78,596)



Gral. Ángel Córdova Carrera
Gerente General



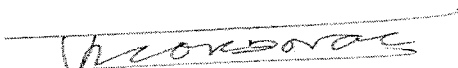
Juan Carlos Pastaz
Contador General

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

(Expresados en US Dólares)

	Capital social	Reserva		Resultados acumulados provenientes de la adopción NIIF primera vez	Resultados acumulados
		legal	facultativa		
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 1 de enero de 2018	8,000	2,000	481,619	3,217,474	547,388
Distribución de dividendos					(335,408)
Utilidad del ejercicio					293,062
Saldo al 31 de diciembre de 2018	8,000	2,000	481,619	3,217,474	505,042


 Graí. Ángel Córdova Carrera
 Gerente General

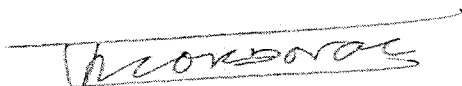

 Juan Carlos Pastaz
 Contador General

Vea notas a los estados financieros

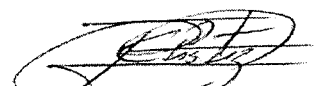
INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en US Dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2018	2017
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	501,813	720,507
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(235,927)	(637,950)
Otros ingresos		5,028
Otros gastos	(120)	(1,630)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	265,766	85,955
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de dividendos	(134,080)	(651,607)
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(134,080)	(651,607)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	131,686	(565,652)
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	185,403	751,055
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	317,089	185,403



Gral. Angel Córdova Carrera
Gerente General

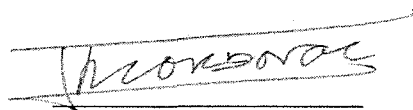


Juan Carlos Pastaz
Contador General

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

(Expresados en USD dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2018	2017
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	293,062	(78,596)
Ajustes por:		
Depreciación de propiedades de inversión	20,014	20,014
Depreciación de equipos	444	444
Amortización seguros	1,766	3,813
Ingresos diferidos	(6,500)	
	<u>308,786</u>	<u>(54,325)</u>
Variación neta en activos y pasivos:		
Cuentas y documentos por cobrar, neto	(53,880)	149,317
Otros activos	(1,766)	(3,980)
Cuentas y documentos por pagar, neto	12,626	(5,057)
	<u>(43,020)</u>	<u>140,280</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>265,766</u>	<u>85,955</u>



Gral. Ángel Córdova Carrera
Gerente General



Juan Carlos Pastaz
Contador General

