



INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.

**Informe sobre el examen
de los estados financieros**

**Año terminado al
31 de diciembre de 2019**

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 2019 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 presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.** al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera 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 de acuerdo con esas normas se detallan más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. 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 el Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis:

4. Queremos llamar la atención a la Nota Q de los estados financieros, relacionada con el estado de emergencia sanitaria y posterior estado de excepción decretados en Ecuador por la pandemia identificada "COVID-19". Nuestra opinión no incluye salvedad en relación con este asunto.

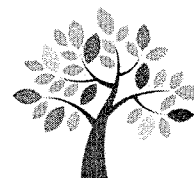
Asuntos clave de auditoría:

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. 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 la Norma Internacional de Información Financiera 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, si existe o no 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.

20 de abril de 2020
Guayaquil, Ecuador

PKF Ecuador K co.

Registro No. SC-RNAE-002



Manuel García Andrade
Socio

INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en US Dólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota F)	346,825	317,089
Cuentas y documentos por cobrar no relacionadas	48,599	2,364
Cuentas y documentos por cobrar relacionadas (Nota J)	77,451	53,423
Servicios y otros pagos anticipados (Nota G)	879,836	879,831
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	1,350,711	1,252,707
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedad, planta y equipo	127	127
Propiedades de inversión (Nota H)	3,208,829	3,228,843
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	3,208,956	3,228,970
TOTAL ACTIVOS	4,559,667	4,481,677
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas y documentos por pagar no relacionados		712
Cuentas y documentos por pagar relacionados (Nota J)		201,328
Otras obligaciones corrientes (Nota I)	61,748	65,502
Anticipos de clientes	6,500	
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	68,248	267,542
PATRIMONIO (Nota K)		
Capital social	8,000	8,000
Reservas	483,619	483,619
Resultados acumulados	3,999,800	3,722,516
TOTAL PATRIMONIO	4,491,419	4,214,135
TOTA PASIVOS Y PATRIMONIO	4,559,667	4,481,677


Gral. Ángel Córdova Carrera
Gerente General

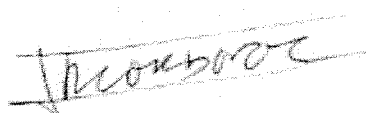

Juan Carlos Pastaz
Contador General

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en US Dólares)

	Años terminados al	
	2019	2018
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	537,344	555,693
GASTOS ADMINISTRATIVOS (Nota L)	162,203	157,703
UTILIDAD OPERACIONAL	375,141	397,990
GASTOS FINANCIEROS	302	120
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	374,839	397,870
Impuesto a la renta (Nota M)	97,555	104,908
UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	277,284	293,062



Gral. Angel 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 2019 Y 2018

(Expresados en US Dólares)

	Reservas			Resultados acumulados		
	Capital social	Legal	Facultativa	Resultados acumulados provenientes de la adopción NIIF por primera vez	Utilidades acumuladas no distribuidas de ejercicios anteriores	Total
Saldo al 1 de enero de 2019	8.000	2.000	483.619	3.217.474	347.306	3.704.662
Distribución de dividendos					(335.408)	(335.408)
Utilidad neta y resultado integral del ejercicio					293.062	293.062
Saldo al 1 de enero de 2018	8.000	2.000	483.619	3.217.474	505.042	3.722.516
Utilidad neta y resultado integral del ejercicio					277.284	277.284
Saldo al 31 de diciembre de 2019	8.000	2.000	483.619	3.217.474	782.326	3.992.820

Verónica
 Verónica Corbacho Carrión
 Gerente General

Juan Carlos
 Juan Carlos Páez
 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	
	2019	2018
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	467,309	501,813
Efectivo pagado a proveedores y terceros	(235,943)	(235,927)
Otros gastos	(302)	(120)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	231,064	265,766
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de dividendos	(201,328)	(134,080)
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(201,328)	(134,080)
AUMENTO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	29,736	131,686
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	317,089	185,403
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	346,825	317,089



Gral. Angel Cordova Carrera
Gerente General

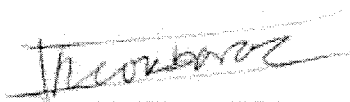


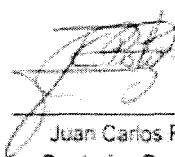
Juan Carlos Pastaz
Contador General

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

(Expresados en USD dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2019	2018
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD DEL EJERCICIO	277,284	293,082
Ajustes por:		
Depreciación de propiedades de inversión	20,014	20,014
Depreciación de propiedad, planta y equipo		444
Amortización de seguros	1,767	1,786
Apropiación de ingresos diferidos		(6,500)
	<u>299,065</u>	<u>308,786</u>
Variación neta en activos y pasivos:		
Cuentas y documentos por cobrar, neto	(68,263)	(53,880)
Otros activos	(1,772)	(1,786)
Cuentas y documentos por pagar, neto	2,034	12,626
	<u>(68,001)</u>	<u>(43,020)</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>231,064</u>	<u>265,766</u>


 Gral. Ángel Córdova Carrera
 Gerente General


 Juan Carlos Pastaz
 Contador General

