

# **INMOBILIARIA INMAPAPEL S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Junto con el Informe de los Auditores Independientes)**



**ACEVEDO & ASOCIADOS**  
**AUDITORES Y ASESORES**

# **INMOBILIARIA INMAPAPEL S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Junto con el Informe de los Auditores Independientes)**

## **ÍNDICE:**

Informe 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

## **ABREVIATURAS USADAS:**

US\$ – Dólares Estadounidenses

NIIF – Normas Internacionales de Información Financiera





## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Quito, 05 de marzo de 2018

A los Accionistas y Miembros del Directorio de Inmobiliaria INMAPAPEL S.A.

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados de situación financiera de Inmobiliaria INMAPAPEL S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y 2016, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria INMAPAPEL S.A. al 31 de diciembre del 2017 y 2016, y los resultados integrales de sus operaciones, de cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

#### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros**

El Directorio y la Gerencia General son responsables de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros. (Continuación)**

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

### **Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos 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 una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimientos del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

### Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros. (Continuación)

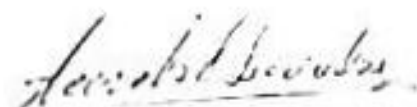
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de los Administradores, la base contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de una auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento.

Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

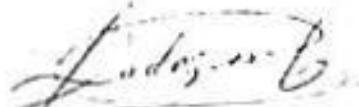
Comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

### Informe sobre otros requisitos legales y normativos

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, se emite por separado.



Registro de la Superintendencia  
de Compañías SC-RNAE-223



EDUARDO RODRIGUEZ C.  
Socio  
Licencia profesional  
No. 26606



**INMOBILIARIA INMAPAPEL S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares estadounidenses)**

|                                              | <u>Notas</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|----------------------------------------------|--------------|-------------|-------------|
| <b><u>ACTIVO</u></b>                         |              |             |             |
| Activos corrientes:                          |              |             |             |
| Efectivo y equivalentes de efectivo          | 4            | 162,349     | 1,011,710   |
| Inversiones temporales                       | 4            | 250,000     | 100,000     |
|                                              |              | .....       | .....       |
| Total de efectivo y equivalentes de efectivo |              | 412,349     | 1,111,710   |
|                                              |              | .....       | .....       |
| Documentos y cuentas por cobrar:             |              |             |             |
| Cuentas por cobrar comerciales               | 5            | 14,162      | -           |
| Anticipo a proveedores                       |              | 15,550      | -           |
| Otros activos no financieros                 |              | 2,234       | 2,427       |
| Activos por impuestos corrientes             | 7            | 7,461       | -           |
|                                              |              | .....       | .....       |
| Total documentos y cuentas por cobrar        |              | 39,407      | 2,427       |
|                                              |              | .....       | .....       |
| Gastos pagados por anticipado                |              | 2,520       | 1,289       |
|                                              |              | .....       | .....       |
| Total de activos corrientes                  |              | 454,276     | 1,115,426   |
|                                              |              | .....       | .....       |
| Activos no corrientes:                       |              |             |             |
| Propiedades y equipos, neto                  | 8            | 443,506     | 419,671     |
| Otros activos no financieros                 |              | 7,017       | 7,017       |
|                                              |              | .....       | .....       |
| Total de activos no corrientes               |              | 450,523     | 426,688     |
|                                              |              | .....       | .....       |
| Total de activos                             |              | 904,799     | 1,542,114   |
|                                              |              | .....       | .....       |

**INMOBILIARIA INMAPAPEL S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares estadounidenses)**

|                                     | <u>Notas</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|-------------------------------------|--------------|-------------|-------------|
| <b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>   |              |             |             |
| <b><u>PASIVOS CORRIENTES</u></b>    |              |             |             |
| Obligaciones bancarias              |              | -           | 400.000     |
|                                     |              | -----       | -----       |
| Cuentas y documentos por pagar :    |              |             |             |
| Pasivos comerciales                 |              | 1.176       | 2.837       |
| Pasivos por impuestos corrientes    | 7            | 44.353      | 103.720     |
|                                     |              | -----       | -----       |
| Total de cuentas por pagar          |              | 45.529      | 106.557     |
|                                     |              | -----       | -----       |
| Total de pasivos                    |              | 45.529      | 506.557     |
|                                     |              | -----       | -----       |
| <b><u>PATRIMONIO</u></b>            |              |             |             |
| Capital Suscrito                    | 9            | 22.528      | 22.528      |
| Acciones en Tesorería               | 9            | (387.309)   | -           |
| Reserva Legal                       | 10           | 12.873      | 12.873      |
| Resultados Acumulados               |              | 1.211.178   | 1.000.156   |
|                                     |              | -----       | -----       |
| Total de patrimonio- estado Adjunto |              | 859.270     | 1.035.557   |
|                                     |              | -----       | -----       |
| Total pasivos y patrimonio          |              | 904.799     | 1.542.114   |
|                                     |              | -----       | -----       |

# **INMOBILIARIA INMAPAPEL S.A.**

## **ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresados en dólares estadounidenses)**

|                                                   | <u>Notas</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---------------------------------------------------|--------------|-------------|-------------|
| <b>Ingresos de operación</b>                      |              |             |             |
| Ingresos de actividades ordinarias                | 12           | 930.881     | 988.924     |
|                                                   |              | -----       | -----       |
| <b>Gastos de operación</b>                        |              |             |             |
| Honorarios profesionales                          |              | (302.503)   | (88.269)    |
| Impuestos                                         |              | (46.749)    | (47.147)    |
| Depreciaciones                                    |              | (37.017)    | (36.905)    |
| Contribuciones solidarias                         |              | -           | (17.776)    |
| Seguros                                           |              | (8.846)     | (4.054)     |
| Mantenimiento y adecuaciones                      |              | (3.330)     | (171)       |
| Otros                                             |              | (3.151)     | (2.087)     |
|                                                   |              | -----       | -----       |
| Total gastos de operación                         |              | (401.596)   | (196.409)   |
|                                                   |              | -----       | -----       |
| <b>Otros ingresos (egresos) no operacionales:</b> |              |             |             |
| Gastos financieros                                |              | (7.501)     | -           |
| Intereses ganados                                 |              | 2.264       | 621         |
| Otros ingresos                                    |              | 2.905       | 211         |
|                                                   |              | -----       | -----       |
| Ganancia antes de impuestos                       |              | 526.953     | 793.347     |
| Impuesto a la Renta                               | 13           | (115.931)   | (178.448)   |
|                                                   |              | -----       | -----       |
| Resultados integral del ejercicio                 |              | 411.022     | 614.899     |
|                                                   |              | -----       | -----       |
| <b>Acciones comunes ordinarias</b>                |              |             |             |
| Ganancia por acción ordinaria USS                 |              | 18,24       | 27,29       |
| Número de acciones                                |              | 22.528      | 22.528      |



**INMOBILIARIA INMAPAPEL S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

|                                      | <u>Capital<br/>Suscrito</u> | <u>Reserva<br/>Legal</u> | <u>Acciones en<br/>Tesorería</u> | <u>Resultados<br/>Acumulados</u> | <u>Total</u> |
|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------|
| Saldo al 1 de enero del 2016         | 22.528                      | 12.873                   | -                                | 835.257                          | 870.658      |
| Pago de dividendos                   | -                           | -                        | -                                | (450.000)                        | (450.000)    |
| Resultado integral del ejercicio     | -                           | -                        | -                                | 614.899                          | 614.899      |
| Saldo al 31 de diciembre del 2016    | 22.528                      | 12.873                   | -                                | 1.000.156                        | 1.035.557    |
| Pago de dividendos (Véase nota 11)   | -                           | -                        | -                                | (200.000)                        | (200.000)    |
| Acciones en tesorería (Véase nota 9) | -                           | -                        | (387.309)                        | -                                | (387.309)    |
| Resultado integral del ejercicio     | -                           | -                        | -                                | 411.022                          | 411.022      |
| Saldo al 31 de diciembre del 2017    | 22.528                      | 12.873                   | (387.309)                        | 1.211.178                        | 859.270      |

**INMOBILIARIA INMAPAPEL S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares estadounidenses)**

|                                                                                                                | <b>2017</b>      | <b>2016</b>      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>                                                     |                  |                  |
| Efectivo recibido de clientes                                                                                  | 891,474          | 1,018,797        |
| Efectivo entregado por pagos a proveedores                                                                     | (421,506)        | (173,549)        |
| Efectivo pagado de impuesto a la renta                                                                         | (115,931)        | (130,361)        |
| Intereses pagados                                                                                              | (7,501)          | -                |
| Otros cobros                                                                                                   | 2,264            | 832              |
| <b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>                                                     | <b>348,800</b>   | <b>715,719</b>   |
| <b>Flujo de efectivo por actividades de inversión:</b>                                                         |                  |                  |
| Adiciones de activos fijo                                                                                      | (60,852)         | (67,851)         |
| <b>Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión</b>                                                   | <b>(60,852)</b>  | <b>(67,851)</b>  |
| <b>Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:</b>                                                    |                  |                  |
| Pago de dividendos                                                                                             | (200,000)        | (450,000)        |
| (Disminución) Incremento de Obligaciones bancarias                                                             | (400,000)        | 400,000          |
| Acciones en tesorería                                                                                          | (387,309)        | -                |
| <b>Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento</b>                                              | <b>(987,309)</b> | <b>(50,000)</b>  |
| <b>(Disminución) Incremento neto del efectivo</b>                                                              | <b>(699,361)</b> | <b>597,868</b>   |
| <b>Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año</b>                                                    | <b>1,111,710</b> | <b>513,842</b>   |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>                                                    | <b>412,349</b>   | <b>1,111,710</b> |
| <b>Conciliación del resultado integral con el efectivo neto provisto por actividades de operación:</b>         |                  |                  |
| Resultado Integral del Ejercicio                                                                               | 411,022          | 614,899          |
| <b>Ajustes que concilian el resultado integral con el efectivo neto provisto por actividades de operación:</b> |                  |                  |
| Depreciaciones del activo fijo                                                                                 | 37,017           | 36,905           |
| <b>Cambios en activos y pasivos de operaciones:</b>                                                            |                  |                  |
| (Incremento) Disminución en cuentas por cobrar                                                                 | (36,980)         | 29,873           |
| (Incremento) de gastos pagados por anticipado                                                                  | (1,231)          | (1,101)          |
| (Disminución) Incremento en cuentas por pagar                                                                  | (61,028)         | 35,143           |
| <b>Total de ajustes al resultado integral</b>                                                                  | <b>(62,222)</b>  | <b>100,820</b>   |
| <b>Efectivo neto provisto en actividades de operación</b>                                                      | <b>348,800</b>   | <b>715,719</b>   |