INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 19 de marzo del 2019

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 de 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha 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 de 2018, así como los estados de resultados integrales de sus operaciones, de cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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 Compañía 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 Compañía 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 Compañía.

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 a 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 de 2018, se emite por separado.

Acevedo & Asociados
Registro de la Superintendencia
de Compañías SC-RNAE-223

Rodríguez B.
EDUARDO RODRIGUEZ C.
Socio
Licencia profesional
No. 26606

INMOBILIARIA INMAPAPEL S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVOS			
Activo corriente:			
Efectivo en caja y bancos	4	51.014	162.349
Inversiones temporales	4	152.302	250.000
Total efectivo y equivalentes al efectivo		203.316	412.349
Documentos y cuentas por cobrar:			
Cuentas por cobrar comerciales		7	14.162
Anticipo a proveedores		-	15.550
Otros activos no financieros		-	2.234
Activos por impuestos corrientes	6	10.931	7.461
Total documentos y cuentas por cobrar		10.938	39.407
Gastos pagados por anticipado		2.690	2.520
Activos financieros corrientes disponibles para la venta	8	404.140	-
Total activos corrientes		621.084	454.276
Activos no corrientes:			
Propiedad, planta y equipo	7	502.414	443.506
Otros activos no financieros		7.017	7.017
Total de Activos		1.130.515	904.799

Las notas adjuntas de la 1 a la 16 forman parte integral de los estados financieros.

Sr. Ramiro Rosales Ramos
Presidente

Sra. Karina Dávila
Contadora General

INMOBILIARIA INMAPAPEL S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	**Notas**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Pasivo corriente:			
Cuentas y documentos por pagar:			
Cuentas por pagar a proveedores		688	1.176
Pasivos por impuestos corrientes	6	65.137	44.353
Total de cuentas por pagar		65.825	45.529
Total de Pasivos		65.825	45.529
Patrimonio:			
Capital suscrito	9	22.528	22.528
Acciones en tesorería	9	(387.309)	(387.309)
Reserva legal	10	12.873	12.873
Resultados acumulados		1.416.598	1.211.178
Total Patrimonio – estado adjunto		1.064.690	859.270
Total de Pasivo y Patrimonio		1.130.515	904.799

Las notas adjuntas de la 1 a la 16 forman parte integral de los estados financieros.

Sr. Ramiro Rosales Ramos
Presidente

Sra. Karina Dávila
Contadora General

INMOBILIARIA INMAPAPEL S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EN 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2018	2017
Ingresos de operación:			
Ingresos de actividades ordinarias	12	974.225	930.881
Gastos de operación:			
Honorarios profesionales		(322.052)	(302.503)
Impuestos		(59.667)	(46.105)
Depreciaciones		(39.051)	(37.017)
Seguros		(10.590)	(8.846)
Mantenimiento y adecuaciones		(3.369)	(3.330)
Otros		(1.468)	(3.795)
Total gastos de operación		(436.197)	(401.596)
Otros ingresos (egresos) operacionales:			
Gastos financieros		(135)	(7.501)
Intereses ganados		2.328	2.264
Otros ingresos		339	2.905
Ganancia antes de impuestos		540.560	526.953
Impuesto a la renta corriente	13	(135.140)	(115.931)
Resultado integral del ejercicio		405.420	411.022
Acciones comunes ordinarias			
Ganancia por acción ordinaria US$		18,00	18,24
Número de acciones		22.528	22.528

Las notas adjuntas de la 1 a la 16 forman parte integral de los estados financieros.

Sr. Ramiro Rosales Ramos
Presidente

Sra. Karina Dávila
Contadora General

INMOBILIARIA INMAPAPEL S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EN 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Asignado	Reserva Legal	Acciones en tesorería	Resultados Acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2017	22.528	12.873	-	1.000.156	1.035.557
Distribución de dividendos	-	-	-	(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 de 2017	22.528	12.873	(387.309)	1.211.178	859.270
Distribución de dividendos (Véase nota 11)	-	-	-	(200.000)	(200.000)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	405.420	405.420
Saldo al 31 de diciembre de 2018	22.528	12.873	(387.309)	1.416.598	1.064.690

Las notas adjuntas de la 1 a la 16 forman parte integral de los estados financieros.

Sr. Ramiro Rosales Ramos
Presidente

Sra. Karina Dávila
Contadora General

INMOBILIARIA INMAPAPEL S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2018	2017
Flujo de Efectivo por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	1.000.460	891.474
Efectivo pagado a proveedores y relacionadas	(374.447)	(421.506)
Efectivo pagado de impuesto a la renta	(135.140)	(115.931)
Intereses pagados	(135)	(7.501)
Otros cobros	2.328	2.264
Efectivo neto provisto por actividades de operación	493.066	348.800
Flujo de efectivo por actividades de inversión:		
Adiciones de activo fijo	(97.959)	(60.852)
Títulos y valores disponibles para la venta	(404.140)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(502.099)	(60.852)
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:		
Pago de dividendos	(200.000)	(200.000)
(Disminución) en obligaciones bancarias	-	(400.000)
Acciones en tesorería	-	(387.309)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	(200.000)	(987.309)
(Disminución) neta del efectivo	(209.033)	(699.361)
Efectivo al inicio del año	412.349	1.111.710
Efectivo al final del año	203.316	412.349
Conciliación del resultado integral con el efectivo neto provisto por actividades de operación		
Resultado integral del ejercicio	405.420	411.022
Ajustes que concilian el resultado integral con el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Depreciaciones de activo fijo	39.051	37.017
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Disminución (Incremento) en cuentas por cobrar comerciales	28.469	(36.980)
(Incremento) de gastos pagados por anticipado	(170)	(1.231)
Incremento (Disminución) en cuentas por pagar	20.296	(61.028)
Total de ajustes al resultado integral del ejercicio	87.646	(62.222)
Flujo de efectivo provisto por actividades de operación	493.066	348.800

Las notas adjuntas de la 1 a la 16 forman parte integral de los estados financieros.

Sr. Ramiro Rosales Ramos
Presidente

Sra. Karina Dávila
Contadora General