

# **INMOBILIARIA INMAPAPEL S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(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, 5 de marzo del 2020

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 2019, 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 2019, 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.

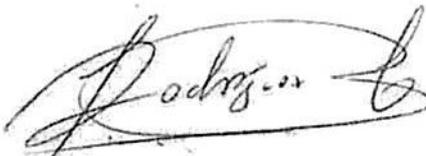
Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en 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 2019, se emite por separado.



Registro de la Superintendencia  
de Compañías SC-RNAE-223



**EDUARDO RODRIGUEZ C.**  
Socio  
Licencia profesional  
No.26606



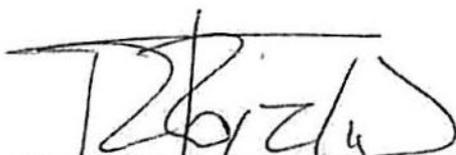
# INMOBILIARIA

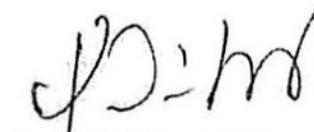
INMOBILIARIA INMAPAPEL S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
Activo corriente:			
Efectivo en caja y bancos	4	348.242	51.014
Inversiones temporales	4	135.999	152.302
		-----	-----
Total efectivo y equivalentes al efectivo		484.241	203.316
		-----	-----
<b><u>Documentos y cuentas por cobrar:</u></b>			
Cuentas por cobrar relacionadas	5	171.224	7
Activos por impuestos corrientes	6	17.544	10.931
		-----	-----
Total documentos y cuentas por cobrar		188.768	10.938
		-----	-----
Gastos pagados por anticipado		-	2.690
Activos financieros corrientes disponibles para la venta	8	-	404.140
		-----	-----
Total activos corrientes		673.009	621.084
		-----	-----
<b><u>Activos no corrientes:</u></b>			
Propiedad y equipo	7	485.055	502.414
Otros activos no financieros		7.017	7.017
		-----	-----
Total de Activos		1.165.081	1.130.515
		=====	=====

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

  
Sr. Ramiro Rosales Vega  
Gerente General

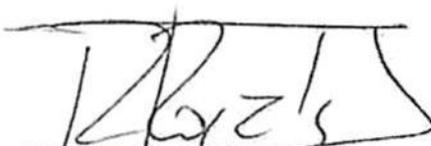
  
Sra. Karina Dávila  
Contadora General

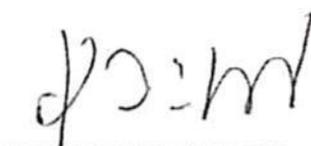
**INMOBILIARIA INMAPAPEL S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>31/12/2019</u></b>	<b><u>31/12/2018</u></b>
<b><u>Pasivo corriente:</u></b>			
Cuentas y documentos por pagar:			
Cuentas por pagar a proveedores		2	688
Pasivos por impuestos corrientes	6	48.006	65.137
		-----	-----
Total de cuentas por pagar		48.008	65.825
		-----	-----
Total de Pasivos		48.008	65.825
		-----	-----
<b><u>Patrimonio:</u></b>			
Capital suscrito	9	22.528	22.528
Acciones en tesorería	9	(387.735)	(387.309)
Reserva legal	10	12.873	12.873
Resultados acumulados		1.469.407	1.416.598
		-----	-----
Total Patrimonio – estado adjunto		1.117.073	1.064.690
		-----	-----
Total de Pasivo y Patrimonio		1.165.081	1.130.515
		-----	-----

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

  
Sr. Ramiro Rosales Vega  
Gerente General

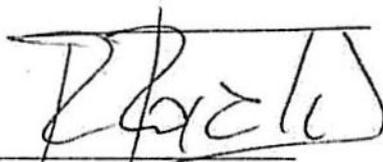
  
Sra. Karina Dávila  
Contadora General

**INMOBILIARIA INMAPAPEL S.A.**

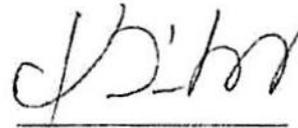
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EN 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Capital Asignado</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Acciones en tesorería</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero de 2018	22.528	12.873	(387.309)	1.211.178	859.270
Distribución de dividendos	-	-	-	(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
Acciones en tesorería (Véase nota 9)	-	-	(426)	-	(426)
Reliquidación de impuesto a la renta del año 2018 (Véase nota 13)	-	-	-	16.218	16.218
Distribución de dividendos (Véase nota 11)	-	-	-	(400.000)	(400.000)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	436.591	436.591
Saldo al 31 de diciembre de 2019	22.528	12.873	(387.735)	1.469.407	1.117.073

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



Sr. Ramiro Rosales Vega  
Gerente General



Sra. Karina Dávila  
Contadora General

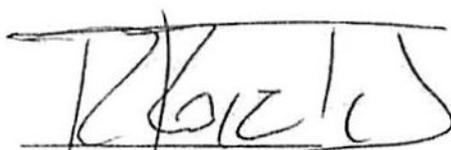
# INMOBILIARIA

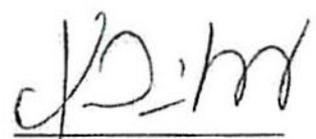
INMOBILIARIA INMAPAPEL S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL AÑO TERMINADO EN 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos de operación:			
Ingresos de actividades ordinarias	12	985.194	974.225
Gastos de operación:			
Honorarios profesionales		(351.333)	(322.052)
Impuestos		(56.021)	(59.667)
Depreciaciones		(17.360)	(39.051)
Seguros		(2.690)	(10.590)
Mantenimiento y adecuaciones		(2.000)	(3.369)
Otros		(1.453)	(1.468)
Total gastos de operación		(430.857)	(436.197)
Otros ingresos (egresos) operacionales:			
Gastos financieros		(370)	(135)
Intereses ganados		5.774	2.328
Otros ingresos		-	339
Ganancia antes de impuestos		559.741	540.560
Impuesto a la renta corriente	13	(123.150)	(135.140)
Resultado integral del ejercicio		436.591	405.420
<b>Acciones comunes ordinarias</b>			
Ganancia por acción ordinaria US\$		19,38	18,00
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 Vega  
Gerente General

  
Sra. Karina Dávila  
Contadora General

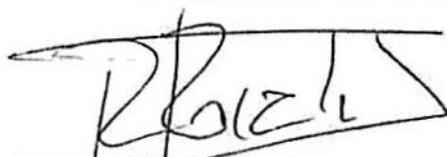
# INMOBILIARIA

## INMOBILIARIA INMAPAPEL S.A.

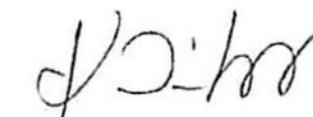
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Flujo de Efectivo por actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes	813.977	1.000.460
Efectivo pagado a proveedores y relacionadas	(435.238)	(374.447)
Efectivo pagado de impuesto a la renta	(123.150)	(135.140)
Intereses pagados	(370)	(135)
Otros cobros	5.774	2.328
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	260.993	493.066
	<hr/>	<hr/>
<b>Flujo de efectivo por actividades de inversión:</b>		
Adiciones de activo fijo	-	(97.959)
Títulos y valores disponibles para la venta	404.140	(404.140)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de inversión	404.140	(502.099)
	<hr/>	<hr/>
<b>Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:</b>		
Pago de dividendos	(400.000)	(200.000)
Ajuste de años anteriores por reliquidación de impuesto a la renta	16.218	-
Adición por acciones en tesorería	(426)	-
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	(384.208)	(200.000)
	<hr/>	<hr/>
Incremento (Disminución) neta del efectivo	280.925	(209.033)
Efectivo al inicio del año	203.316	412.349
	<hr/>	<hr/>
Efectivo al final del año	484.241	203.316
	<hr/>	<hr/>
<b>Conciliación del resultado integral con el efectivo neto provisto por actividades de operación</b>		
Resultado integral del ejercicio	436.591	405.420
<b>Ajustes que concilian el resultado integral con el efectivo neto provisto por actividades de operación:</b>		
Depreciaciones de activo fijo	17.359	39.051
<b>Cambios en activos y pasivos de operación:</b>		
(Incremento) Disminución en cuentas por cobrar comerciales	(177.830)	28.469
Disminución (Incremento) de gastos pagados por anticipado	2.690	(170)
(Disminución) Incremento en cuentas por pagar	(17.817)	20.296
	<hr/>	<hr/>
Total de ajustes al resultado integral del ejercicio	(175.598)	87.646
	<hr/>	<hr/>
Flujo de efectivo provisto por actividades de operación	260.993	493.066
	<hr/>	<hr/>

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



Sr. Ramiro Rosales Vega  
Gerente General



Sra. Karina Dávila  
Contadora General

