

Informe de los Auditores Independientes

**INMOBILIARIA ISABELLA MARIA S.A.
INMOISADER**

Estados financieros auditados

Año terminado al 31 de diciembre de 2018



CASTRO MORA ASOCIADOS
AUDITORES Y CONSULTORES

INMOBILIARIA ISABELLA MARIA S.A. INMOISADER

Estados financieros Años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

INDICE

Informe de los auditores externos independientes

Estados financieros auditados:

- Estados de situación financiera
- Estados de resultado integral
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas utilizadas:

US\$	- Dólares de los Estados Unidos de América
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
Compañía	- INMOBILIARIA ISABELLA MARIA S.A. INMOISADER



CASTRO MORA ASOCIADOS
AUDITORES Y CONSULTORES

**INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR
INDEPENDIENTE**

A los Accionistas de
INMOBILIARIA ISABELLA MARIA S.A. INMOISADER

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA ISABELLA MARIA S.A. INMOISADER**, que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, 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. Las cifras correspondientes para el año 2017 se presentan para efectos informativos y de comparación.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA ISABELLA MARIA S.A. INMOISADER**, al 31 de diciembre de 2018, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (no consolidados)". Somos independientes de **INMOBILIARIA ISABELLA MARIA S.A. INMOISADER**, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

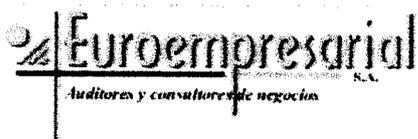
Asunto de énfasis

Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 1, en la que se menciona que la Compañía no ha operado desde su constitución, lo que muestra la existencia de una incertidumbre significativa sobre capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha.

Responsabilidad de la administración de la compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para

REPRESENTANTES DE:



INTEGRA INTERNATIONAL®



CASTRO MORA ASOCIADOS

AUDITORES Y CONSULTORES

Pequeñas y Medianas Empresas – NIIF para las PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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 negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía, 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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento 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.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como

REPRESENTANTES DE:

 **Euroempresarial**
Auditoría y consultoría de negocios

INTEGRA[®] INTERNATIONAL[®]



CASTRO MORA ASOCIADOS
AUDITORES Y CONSULTORES

negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. 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 ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Proporcionamos a la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a la Administración de la Compañía, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos significativos de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de la comunicación.

Informes sobre otros requisitos legales y reguladores

De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2018 será presentado por separado hasta el 31 de julio de 2019, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas.

CASTRO MORA ASOCIADOS Cía. Ltda.
SC - RNAE No. 435

Carlos M. Castro C. - Socio
Representante Legal
RNC N° 36209

Guayaquil, 20 de junio de 2019

REPRESENTANTES DE:

Euroempresarial
S.A.
Audidores y consultores de negocios

INTEGRA[®]INTERNATIONAL[®]

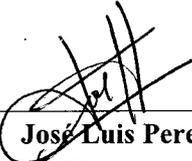
INMOBILIARIA ISABELLA MARIA S.A. INMOISADER

Estados de situación financiera
Por el año terminado al 31 de diciembre de
(Expresado en U. S. dólares)

	Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	<u>800</u>	800
Total activos corrientes		<u>800</u>	800
Total activos		<u>800</u>	800
Pasivos			
Total pasivos		-	-
Patrimonio			
Capital social	4	800	800
Utilidades de años anteriores		-	-
Utilidad del ejercicio		-	-
Total patrimonio		<u>800</u>	800
Total pasivos y patrimonio		<u>800</u>	<u>800</u>



Isabel Serrano Samán
Gerente



José Luis Perero
Contador

Ver notas a los estados financieros

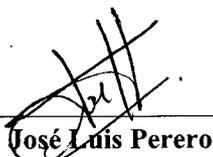
INMOBILIARIA ISABELLA MARIA S.A. INMOISADER

Estados de resultado integral
Por el año terminado al 31 de diciembre de
(Expresado en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos			
Ventas		-	-
Otros Ingresos		-	-
Total ingresos		-	-
Costo de venta		-	-
Utilidad bruta		-	-
Gastos de administración		-	-
Gastos financieros		-	-
Otros ingresos, neto		-	-
Utilidad antes de participación			
Participación de trabajadores		-	-
Impuesto a la renta		-	-
Utilidad neta		-	-



Isabel Serrano Samán
Gerente


José Luis Perero
Contador

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ISABELLA MARIA S.A. INMOISADER

**Estados de cambios en el patrimonio
Por el año terminado al 31 de diciembre de**

(Expresado en U. S. dólares)

	Capital social	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Total
Diciembre 31, 2016	800	-	-	800
Reclasificación	-	-	-	-
Diciembre 31, 2017	800	-	-	800
Reclasificación	-	-	-	-
Diciembre 31, 2018	800	-	-	800



Isabel Serrano Samán
Gerente



José Luis Perero
Contador

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ISABELLA MARIA S.A. INMOISADER

Estados de flujo de efectivo
Por el año terminado al 31 de diciembre de
 (Expresado en U. S. dólares)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo proveniente de actividades de operación:		
Recibido de clientes	-	-
Pagado a proveedores y empleados	-	-
Intereses pagados	-	-
Impuesto a la renta	-	-
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	-	-
Efectivo usado por actividades de inversión:		
Compra / baja de propiedades y equipos, neto	-	-
Efectivo neto usado por actividades de inversión	-	-
Efectivo (usado por) de actividades de financiamiento		
Aumento (disminución) en relacionadas y accionistas	-	-
Efectivo neto provisto (usado) por actividades de financiamiento	-	-
Aumento (disminución) neto en caja y bancos	-	-
Caja, bancos y sus equivalentes al principio del año	800	800
Caja, bancos y sus equivalentes al final del año	800	800
Conciliación de la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta	-	-
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto usado por actividades de operación:		
Depreciaciones, amortizaciones y provisiones largo plazo	-	-
Variación en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	-	-
Activos por impuestos corrientes	-	-
Inventarios	-	-
Otros activos corrientes	-	-
Cuentas por pagar	-	-
Pasivos por impuestos corrientes	-	-
Beneficios sociales	-	-
Impuesto a la Renta y Participación de trabajadores	-	-
Efectivo neto proveniente por actividades de operación	-	-



Isabel Serrano Samán
Gerente



José Luis Perero
Contador

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ISABELLA MARIA S.A. INMOISADER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en U. S. dólares)

1. Operaciones

INMOBILIARIA ISABELLA MARIA S.A. INMOISADER, (“la Compañía”) fue constituida en la ciudad de Guayaquil en abril de 2012 y su actividad principal es la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. La Compañía no ha operado desde su constitución.

En junio de 2019 se cambió el objeto social de la Compañía por: prestación de servicios de asesoría en diversas áreas tales como: legal, económica, financiera, contable y empresarial.

El domicilio principal de la Compañía donde desarrollan sus actividades es el cantón Guayaquil, Calle Río Daule Mz. 64 Solar 7.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 31 de marzo de 2019 y presentados a la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde marzo del año 2000 adoptó el dólar de Estados Unidos de América como moneda de circulación legal. El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) ha calculado las variaciones en los índices de precios al consumidor (IPC) y determinado los siguientes índices de inflación anual (acumulados de enero a diciembre), en los cinco últimos años:

<u>31 de diciembre</u>	<u>Índice de inflación anual</u>
2018	0.27%
2017	(0.20%)
2016	1.12%
2015	3.38%
2014	3.67%

2. Políticas contables significativas

Base de preparación de estados financieros. – Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas – NIIF para las PYMES, Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y regulaciones de organismos de control, según se revele.

INMOBILIARIA ISABELLA MARIA S.A. INMOISADER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en U. S. dólares)

Moneda funcional. – A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 están expresadas en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación de reportes de la Compañía.

Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera.- A continuación, se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas que entran en vigencia en el presente ejercicio económico o en los siguientes:

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero de 2019

La administración de la Compañía ha determinado que no existen impactos significativos de la adopción de estas normas o enmiendas.

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre representan fondos disponibles en cuentas corrientes de instituciones financieras locales, sin ninguna restricción.

4. Patrimonio

Capital social.- El capital social de la Compañía es de US\$ 800.00 representado por igual número de acciones de valor unitario de US\$ 1.00 dólar.

5. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros, 20 de junio de 2019, no se produjeron eventos adicionales que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas, excepto por lo siguiente:

Cambio de objeto social.- El 19 de junio de 2019, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, aprueba el cambio de objeto social de la Compañía de “compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles” por “prestación de servicios de asesoría”.



Isabel Serrano Samán
Gerente



José Luis Perero
Contador

