

PROPERTYCARE CÍA. LTDA.

Estados Financieros por el Año Terminado

Al 31 de diciembre, 2018

E Informe del Auditor Externo Independiente

Quito, D.M., 31 de julio de 2019

A los Socios de:

PROPERTYCARE CÍA. LTDA.

Dirección: Pichincha- Cantón Mejía, ALOAG

Asunto: Opinión Auditoría Externa

De mi consideración:

1 Hemos auditado las cuentas anuales del **PROPERTYCARE CÍA. LTDA.**, al 31 de diciembre 2018, que comprende el Estado de Situación financiera al 31 de Diciembre 2018 y los correspondientes Estados de Resultados, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como en resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

2 La **PROPERTYCARE CÍA. LTDA.**, es la responsable de proporcionar toda la información solicitada y nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas, en base al trabajo realizado de acuerdo a normas de auditoría y artículos, numerales y literales de la normativa vigente que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia suficiente y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

3 Consideramos que la evidencia de auditoría que se ha obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar mi opinión de auditoría sin salvedades.

4 Salvedad, el saldo en libros del Bien inmueble que mantiene la Compañía es inconsistente con la escritura de compra-venta.

4 En nuestra opinión, salvo lo descrito en el punto cuatro del presente dictamen, las cuentas anuales del ejercicio presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PROPERTYCARE CÍA. LTDA.**, al 31 de diciembre 2018, el estado de resultado de su operación, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluye las políticas contables significativas.

5 Mi opinión adicional, que se establece en la resolución No. NACDGER2006-0214 del Servicio de Rentas Internas, que tiene que ver con el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **PROPERTYCARE CÍA. LTDA.**, por el periodo auditado cortado al 31 de diciembre de 2018, se emitirá por separado.

Atentamente



Ing. Iván Maldonado C.
GERENTE GENERAL

3.1. ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

3.1.1. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	800	800
Total activo corriente		<u>800</u>	<u>800</u>
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	5	103500	103500
Total activo no corriente		<u>103500</u>	<u>103500</u>
TOTAL		<u>104300</u>	<u>104300</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente			
Otras cuentas por pagar	6	130500	130500
Total pasivo corriente		<u>130500</u>	<u>130500</u>
Total pasivos			
Patrimonio			
Capital Social	7	800	800
Total patrimonio		<u>800</u>	<u>800</u>
TOTAL		<u>131300</u>	<u>131300</u>

Sr. Manuel Fredy Santamaría

Gerente General

Dra. Jessenia Arellano

Contadora

3.1.2. ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u> <u>(No</u> <u>auditado)</u>
Ingresos			
Ventas	8	0	0
Costo de Ventas	9	0	0
Utilidad bruta		0	0
Gastos de administración		0	0
Utilidad operacional			
Otros (gastos) ingresos, neto		0	0
Costos financieros		0	0
Utilidad antes de impuesto a la renta			
Impuesto a la renta corriente		0	0
Total resultado integral del año		0	0

Sr. Manuel Fredy Santamaría

Gerente General

Dra. Jessenia Arellano

Contadora

3.1.3. ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL

	Reservas		Resultados acumulados		<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
	<u>Capital asignado</u>	Reserva Legal	Resultados aplicación NIIF primera vez	Otros resultados integrales		
Saldos al 31 de diciembre del 2017	800			-		800
Utilidad de año						
Dividendos pagados						
Revaluación de propiedades						
Saldos al 31 de diciembre del 2017	800					800
Utilidad de año						
Dividendos pagados						
Revaluación de propiedades						
Saldos al 31 de diciembre del 2018	800					800



Sr. Manuel Fredy Santamaría

Gerente General



Dra. Jessenia Arellano

Contadora

3.1.4. ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

	<u>2018</u>	<u>2017</u> <u>(No</u> <u>auditado)</u>
Flujos de efectivo en actividades de operación:		
Recibido de clientes	0	0
Pagado a proveedores y trabajadores	0	0
Otros ingresos (gastos), neto	0	0
<i>Efectivo neto utilizado en actividades operativas</i>	0	0
Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
Incremento de propiedades planta y equipo	0	0
Venta de propiedades planta y equipo	0	0
<i>Flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión</i>	0	0
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obligaciones a largo plazo	800	800
Dividendos pagados	0	0
<i>Flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</i>	800	800
(Disminución) incremento, neto durante el año		
Saldo al comienzo del año		
Saldo al final del año	800	800



Sr. Manuel Fredy Santamaría

Gerente General



Dra. Jessenia Arellano

Contadora

1. Operaciones

PROPERTYCARE Cía. Ltda., se constituyó el 13 de marzo de 2008 su objeto social es la importación, exportación, compra – venta, comercialización; almacenamiento, distribución y representación de productos como: equipos mecánicos, equipos electrónicos, equipos de telecomunicación en general, maquinaria, vehículos, naves acuáticas, aeronaves, repuestos, accesorios, lubricantes, combustibles, Inmobiliaria y representaciones, Prestación de servicios, Crianza de animales, y actividades comunicacionales.

PROPERTYCARE Cía. Ltda., inició sus operaciones en marzo de 2008

Las oficinas de la Compañía están ubicadas en la Av. Panamericana Sur S/N, Km: 36, Vía a Latacunga. Quito – Ecuador.

2. Bases de Preparación y Presentación de los Estados Financieros

2.1 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

De acuerdo con la resolución 08.G.DSC.010 de fecha 20 de Noviembre del 2008 emitida por la superintendencia de compañías, en la cual se establece el esquema para la adopción e implementación de NIIF en el Ecuador y considerando lo dispuesto el 27 de Enero de 2011 en la resolución S.C Q. ICI. CPAIFRS.11.01 referente a la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas entidades (NIIF para Pymes), la compañía PROPERTYCARE Cía. Ltda., se encuentra dentro del tercer grupo, y adoptó las mismas a partir del 1 de Enero de 2012, siendo su año de transición el año 2011.

2.2 Declaración de Cumplimiento

Los presentes estados financieros de PROPERTYCARE Cía. Ltda., han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) y sus interpretaciones emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Estas normas han sido adoptadas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías; y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, además de su aplicación uniforme en los ejercicios que se presentan.

2.3 Base de medición y presentación

Los estados financieros de PROPERTYCARE Cía. Ltda., se registran sobre la base de devengado.

2.4 Moneda funcional y de presentación

La unidad monetaria utilizada por PROPERTYCARE Cía. Ltda., para las cuentas de los estados financieros y sus notas es el dólar de los Estados Unidos de América, siendo la moneda funcional y de presentación.

2.5 Periodo económico

El periodo económico de PROPERTYCARE Cía. Ltda., para emitir los estados financieros corresponde al periodo comprendido entre el 1 de Enero y 31 de Diciembre.

2.6 Uso de Estimaciones y supuestos

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF para PYMES, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la compañía.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por PROPERTYCARE Cía. Ltda., se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en el mercado nacional, información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas circunstancias.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de PROPERTYCARE Cía. Ltda., y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente cada mes. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

2.7 Aprobación de los estados Financieros

Los estados financieros adjuntos serán presentados para la aprobación de los socios de PROPERTYCARE Cía. Ltda., en opinión de la administración, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

3. Resumen de las principales políticas de contables

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

a. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Para propósitos de la presentación en el estado de flujos de efectivo, la Compañía clasifica en el rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja, bancos y las inversiones en valores con vencimiento menor a los 90 días, los cuales se presentan al costo, que se aproxima al valor de mercado con vencimientos menores o iguales a tres meses, en caso de mantener actividades.

b. Propiedad, Planta y Equipo

Los costos de propiedad planta y equipo para el caso son contabilizados históricamente.

4. Normas de Contabilidad recientemente emitidas

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la compañía no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Normas nuevas y modificaciones adoptadas por la Compañía

No hay NIIF o interpretaciones CNIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio económico que comienza a partir del 01 de enero de 2015 que se estime tenga efecto significativo sobre la Compañía.

Las siguientes son normas nuevas, modificaciones e interpretaciones publicadas que aún no han entrado en vigor para el ejercicio financiero 2015, y además no han sido adoptadas anticipadamente. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Modificación de NIC 19

Mejora que clarifica la determinación de la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo. La norma es de aplicación efectiva a partir del 1 de julio de 2016.

Modificación de la NIC 16 y NIC 38 – Métodos aceptables de depreciación y Amortización

Clarifica que los métodos de amortización basados en ingresos no se permiten, pues no reflejan el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros de un activo. La norma es de aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2016

Modificación de NIIF 5

La modificación clarifica temas de clasificación entre activos. La mejora es de aplicación efectiva a partir del 1 de julio de 2016

Modificación de NIIF 14

Publicación de la norma "cuentas de diferimientos de actividades reguladas". Fecha efectiva de aplicación a partir del 01 de enero de 2016.

Modificación a la NIIF 11 – Adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas

La modificación requiere que cuando la operación conjunta sea un negocio se aplique el método de adquisición de NIIF 3. Hasta ahora no estaba específicamente tratado. La norma es de aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2016

Modificación NIIF 10 y NIC 28 – Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto

Clarificación muy relevante en relación al resultado de estas operaciones, porque actualmente había una discrepancia entre estas normas. Cuando se trate de un negocio, habrá un resultado total; si el objeto de la transacción son activos, el resultado será parcial. La norma es de aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2016

Modificación a la NIC 27 – Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados

Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor. En el marco normativo español tendrá un impacto limitado, puesto que los individuales legales son PGC. La norma es de aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2016

Modificación a la NIC 16 y NIC 41: Plantas Productoras

Aspecto con impacto sectorial que es relevante. Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable. La norma es de aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2016

Modificaciones NIIF 10, NIIF 12 y NIC28: Sociedades de Inversión

Clarificaciones sobre la excepción de consolidación de las sociedades de inversión. La norma es de aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2016

Modificaciones NIC 1: Iniciativa desgloses

Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc.). La norma es de aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2016

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La nueva norma de Ingresos afectará en mayor o menor medida de forma transversal a todas las industrias y sectores. Sustituirá a las normas actuales NIC 18 y NIC 11, así como a las interpretaciones vigentes sobre ingresos (IFRICs 13, 15 y 18 y SIC-31). El nuevo modelo de NIIF 15 es mucho más restrictivo y basado en reglas, además de tener un enfoque contractual muy distinto, por lo que la aplicación de los nuevos requisitos puede dar lugar a cambios en el perfil de ingresos. La norma es de aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2017.

NIIF 9 Instrumentos financieros

Esta nueva norma sustituirá a la NIC 39 actual. La NIIF 9 se fue emitiendo por partes y ya está completa (Clasificación y Valoración, Coberturas y Deterioro). El cambio conceptual es importante en todos los apartados. Cambia el modelo de clasificación y valoración de activos financieros cuyo eje central será el modelo de negocio. El enfoque del modelo de contabilidad de coberturas trata de alinearse más con la gestión económica del riesgo y exigir menos reglas. Y por último, el modelo de deterioro pasa de las pérdidas incurridas actuales a un modelo de pérdidas esperadas. La norma es de aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2018.

4. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Los saldos de efectivo y equivalentes no tienen restricciones. A continuación su detalle:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
BANCOS	800	800
	<u>800</u>	<u>800</u>

5. Propiedad, Planta y Equipo

Al 31 de Diciembre de 2018, la Propiedad, Planta y Equipo, se presenta de acuerdo al siguiente detalle:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
TERRENO	103500	103500
	<u>103500</u>	<u>103500</u>

6. Otras cuentas por pagar

Al 31 de Diciembre de 2018, las Cuentas por Pagar Comerciales, estaban conformadas de la siguiente manera:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Préstamos de accionistas	103500	103500
	<u>103500</u>	<u>103500</u>

7. Capital Social

Al 31 de Diciembre de 2018, el capital suscrito estaba conformado por 800 participaciones de USD\$1 cada una.

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Capital	800	800
	<u>800</u>	<u>800</u>

8. Ventas

Al 31 de Diciembre de 2018, las ventas se encuentran conformadas de la siguiente manera:

No existe actividad comercial

9. Costo de Ventas

En los años terminados el 31 de Diciembre de 2018 el costo de ventas se compone de la siguiente manera:

No existe actividad comercial

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que la Compañía estime tengan un efecto significativo sobre los estados financieros reportados.

a. OFICIO DE EVALUACIÓN DE CONTROL INTERNO

Oficio N°. MAE-004-2019-AC

Quito, D.M., 31 julio de 2019

Señor:

MANUEL FREDY SANTAMARIA BONILLA

GERENTE GENERAL

PROPERTYCARE CÍA. LTDA.

Dirección: Pichincha- Cantón Mejía, ALOAG

Asunto: Informe Auditoría Externa

De mi consideración:

En nuestra opinión, de la revisión y evaluación del sistema de control interno; el riesgo es BAJO en **PROPERTYCARE CÍA. LTDA.** Por el periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2018; debiendo dar cumplimiento a las recomendaciones luego del resultado motivo de la auditoría.

Atentamente,



Ing. Iván Maldonado C.

GERENTE GENERAL

MAE AUDITORES CONSULTORES CIA. LTDA.

Licencia No. 17-345