

Quito, 17 de junio del 2020

Doctor

José Villavicencio R.

GERENTE GENERAL

VILLAVICENCIO & ASOCIADOS CIA. LTDA.

Presente.-

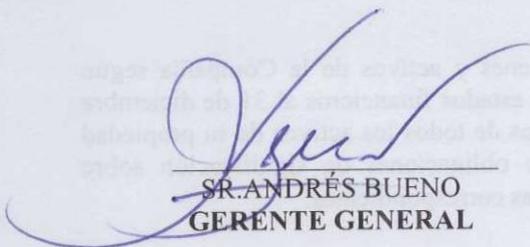
Estimada Doctora:

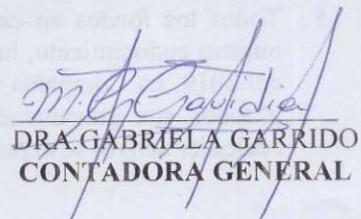
Según nuestro leal saber y entender, confirmamos las siguientes informaciones y opiniones que les suministráramos durante el examen de los estados contables de **INMOMARISCAL S.A.** Al 31 de diciembre del 2019, con el propósito de expresar una opinión con respecto a sí los estados financieros presentan fielmente la situación patrimonial y financiera, los resultados integrales de las operaciones de "**INMOMARISCAL S.A.**" de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera.

1. Reconocemos la responsabilidad de la Gerencia en cuanto a presentar razonablemente en los estados financieros la situación financiera, resultados integrales de las operaciones y flujos de efectivo, de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera.
2. Todas las actas de socios y todos los registros contables y sus correspondientes antecedentes los han sido facilitados a ustedes. No conocemos la existencia de otras cuentas, operaciones o convenios significativos que no estén razonablemente demostrados o debidamente contabilizados en los registros financieros y contables que amparan los estados financieros.
3. Desconocemos la existencia de: (a) irregularidades implicando a la gerencia o empleados que desempeñan roles de importancia dentro del sistema de control contable interno o cualquier irregularidad involucrando a otro personal, que podría incidir significativamente sobre los estados financieros; o, (b) infringimientos o posibles infringimientos a Leyes o Reglamentos cuyos efectos deberían ser considerados para su exposición en los estados financieros o como base para registrar una pérdida contingente.
4. No existen notificaciones de los organismos de control con respecto a incumplimiento de, o deficiencias en las prácticas de información financiera que podrían tener un efecto significativo sobre los estados financieros.
5. Todos los fondos en caja y bancos y otros bienes y activos de la Compañía según nuestro conocimiento, han sido incluidos en los estados financieros al 31 de diciembre del 2019. La Compañía tiene títulos satisfactorios de todos los activos de su propiedad y todos sus gravámenes, cargas, intereses de obligaciones de significación sobre cualquier activo, se exponen en los anexos o notas correspondientes.

6. Los estados financieros, que tienen un total de activos de USD \$3.124.711, una utilidad del ejercicio al 31 de diciembre del 2019 de USD \$73.675 y un total de patrimonio neto de USD \$1.442.182 surgen de registros contables llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
7. Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre del 2019 por un total de USD \$683.078 representan prestación de servicios hasta esa fecha.
8. El valor de la propiedad, planta y equipo al 31 de diciembre del 2019 por el total neto de USD \$2.084.788 se encuentran debidamente respaldados con facturas originales del proveedor y son utilizados por la compañía para el cumplimiento de sus objetivos.
9. Los ingresos durante el año 2019 que suman USD \$291.314 corresponden a arriendos de bienes inmuebles y demás actividades inmobiliarias, que se encuentran debidamente respaldadas con facturas originales de venta.
10. No existen deudas, según nuestro entender al 31 de diciembre del 2019 que no estuvieran incluidas en los estados financieros. No existen otros pasivos significativos, utilidades o pérdidas contingentes no previstas o expuestas, ni juicios o reclamos impositivos que a juicio de nuestros asesores legales pudieran ser exigibles y que deban ser expuestos de acuerdo a dicha declaración.
11. Los Estados Financieros y notas (una copia de los cuales debidamente firmados se adjuntó a esta carta) surgen de los registros contables de la Compañía incluyen todas las exposiciones necesarias para una presentación razonable de la situación financiera y los resultados integrales de las operaciones de la Compañía, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y exposiciones exigidas por la Legislación o reglamentación a las cuales está sujeta la Compañía. Operaciones entre partes vinculadas y sus correspondientes montos a cobrar o a pagar, incluyendo ventas, compras, préstamos, transferencias, contratos de arrendamiento y garantías, han sido debidamente contabilizadas o expuestos en los estados financieros.
12. No conocemos la existencia de otros acontecimientos producidos con posterioridad al cierre y hasta la presente fecha, que pese a no afectar los mencionados estados financieros, hayan provocado y es probable que lo hagan, algún cambio de importancia en la situación patrimonial y financiera o en los resultados integrales de la Compañía. No tenemos planes ni intenciones que afecten significativamente el valor en libros o la clasificación de activos y pasivos.

Atentamente,


SR. ANDRÉS BUENO
GERENTE GENERAL


DRA. GABRIELA GARRIDO
CONTADORA GENERAL



Quito, 17 de junio del 2020

COMUNICACIÓN DE DEFICIENCIAS EN EL CONTROL INTERNO

A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE INMOMARISCAL S.A.

El principal propósito de nuestra auditoría fue el determinar si existían o no deficiencias en el sistema de control interno de la compañía INMOMARISCAL S.A., por el año que terminó el 31 de diciembre del 2019. Como parte de nuestra auditoría realizamos un estudio de la estructura de control interno, riesgo inherente, riesgo operacional y de gestión, dentro del alcance que consideramos necesario para evaluar el sistema de control interno, al ser un requisito por las normas de auditoría generalmente aceptadas y el carácter de la información presentada en los estados financieros. El estudio de la estructura de control interno y el análisis de riesgo operacional y de gestión, dentro del alcance del estudio, se realizó con el fin de evaluar la efectividad de la estructura de control interno y determinar si existían o no deficiencias en el sistema de control interno que requirieran ser comunicadas a la Junta General de Accionistas de la compañía. Nuestra opinión sobre la efectividad del sistema de control interno se basa en el estudio de la estructura de control interno y el análisis de riesgo operacional y de gestión, dentro del alcance del estudio, y no en la evaluación de la efectividad de la estructura de control interno en su totalidad. Nuestra opinión sobre la efectividad del sistema de control interno se basa en el estudio de la estructura de control interno y el análisis de riesgo operacional y de gestión, dentro del alcance del estudio, y no en la evaluación de la efectividad de la estructura de control interno en su totalidad.

La Administración de la Compañía es responsable de establecer y mantener un sistema de control interno de conformidad con las normas de control interno de la Compañía. El propósito de esta comunicación es informar a la Junta General de Accionistas de la Compañía sobre las deficiencias que se identificaron durante el estudio de la estructura de control interno y el análisis de riesgo operacional y de gestión, dentro del alcance del estudio, y sobre las acciones que se tomaron para corregirlas. Las deficiencias que se comunican a la Junta General de Accionistas de la Compañía son de naturaleza material y afectan la efectividad del sistema de control interno de la Compañía. Las deficiencias que se comunican a la Junta General de Accionistas de la Compañía son de naturaleza material y afectan la efectividad del sistema de control interno de la Compañía.

El propósito de esta comunicación es informar a la Junta General de Accionistas de la Compañía sobre las deficiencias que se identificaron durante el estudio de la estructura de control interno y el análisis de riesgo operacional y de gestión, dentro del alcance del estudio, y sobre las acciones que se tomaron para corregirlas. Las deficiencias que se comunican a la Junta General de Accionistas de la Compañía son de naturaleza material y afectan la efectividad del sistema de control interno de la Compañía.

INMOMARISCAL S.A.

COMUNICACIÓN DE DEFICIENCIAS EN EL CONTROL INTERNO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

Quito, 17 de junio del 2020

COMUNICACIÓN DE DEFICIENCIAS EN EL CONTROL INTERNO

A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE INMOMARISCAL S.A.

El principal propósito de nuestra auditoría fue el permitirnos expresar una opinión sobre los estados financieros de la compañía **INMOMARISCAL S.A.**, por el año que terminó el 31 de diciembre del 2019. Como parte de nuestra auditoría realizamos un estudio de la estructura de control interno contable, riesgo operacional y de gestión, dentro del alcance que consideramos necesario para evaluar dicha estructura, tal como es requerido por las normas de auditoría generalmente aceptadas, y el enfoque de supervisión basado en riesgos y con carácter preventivo y oportuno; considerando el ámbito de acción del auditor externo, para efecto de revelar las debilidades de control interno. Bajo tales normas el propósito de la evaluación es establecer una base confiable que sirva para determinar la naturaleza, oportunidad y extensión de los procedimientos de auditoría que son necesarios para expresar una opinión sobre los estados financieros. Nuestro estudio y evaluación fue más limitado del que sería necesario para expresar una opinión sobre la estructura de control interno tomado como un todo.

La Administración de la Compañía es responsable de establecer y mantener una estructura de control interno de contabilidad, riesgo operacional y de gestión. Para cumplir con esta responsabilidad se requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y juicios para evaluar los beneficios anticipados y costos relacionados con los procedimientos de control. Los objetivos de una estructura de control interno con lleva que la Administración obtenga una seguridad razonable, pero no absoluta, respecto a la salvaguardia de los activos contra pérdidas resultantes de uso y disposición no autorizada, que las transacciones se efectúen de acuerdo con la autorización de la Administración y que éstas se registren correctamente para permitir la preparación de los estados financieros.

El concepto de seguridad razonable reconoce que el costo de una estructura de control interno contable no debe exceder los beneficios que se deriven de él y que la evaluación de estos factores por parte de la Administración requiere la elaboración de estimados y la aplicación de su criterio.

Hay limitaciones inherentes que se deben reconocer cuando se considera la efectividad potencial de cualquier estructura de control interno. En la realización de los procedimientos de control pueden resultar errores por malentendidos de las instrucciones, errores de

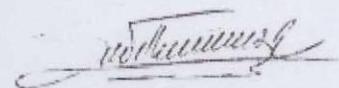
apreciación, falta del debido cuidado y otros factores personales. Aquellos procedimientos de control cuya efectividad depende de la segregación de funciones pueden ser inoperantes debido a complicidad. Igualmente, los procedimientos de control pueden ser intencionalmente ignorados, bien con respecto a los criterios y estimaciones que se requieren en la preparación de los estados financieros o en la ejecución y registro de las transacciones. Además, la proyección de cualquier evaluación de la estructura de control interno contable a períodos subsiguientes está sujeta al riesgo de que los procedimientos puedan resultar inadecuados debido a cambios en las condiciones y de que el grado de cumplimiento de los procedimientos se pueda deteriorar.

Una debilidad sustancial de control interno es aquella en que el diseño o ejecución de uno o más elementos de la estructura de control interno no reduce a un nivel relativamente bajo el riesgo de que errores o irregularidades, en cantidades que podrían ser materiales en relación a los estados financieros, puedan ocurrir y no ser detectados dentro de un lapso oportuno por los empleados en el curso normal de ejecución de las funciones a ellos asignadas.

Nuestro estudio y evaluación de la estructura de control interno, el cual fue hecho con el propósito limitado establecido en el primer párrafo de este informe, no necesariamente revelaría todas las condiciones que se consideran debilidades sustanciales de control interno, como se define anteriormente; consecuentemente, no expresamos una opinión sobre la estructura de control interno de la compañía **INMOMARISCAL S.A.**, tomada como un todo.

Nuestro estudio y evaluación se realizó en base a la Norma Internacional de Auditoría No. 265 – “Comunicación de deficiencias en el control interno”. Consideramos que no son debilidades sustanciales, y se refiere a asuntos que requieren atención. Llevamos a su conocimiento para que la acción correctiva sea tomada por la Gerencia.

Este informe es para uso e información de la Compañía **INMOMARISCAL S.A.**, y para la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento a la resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el registro oficial No. 879 del 11 de noviembre del 2016.



C.P.A. Dr. José Villavicencio R.

SOCIO

VILLAVICENCIO & ASOCIADOS CÍA. LTDA.

INMOMARISCAL S.A.

**AUDITORÍA FINAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

**COMUNICACIÓN DE DEFICIENCIAS EN EL CONTROL
INTERNO**

CONTENIDO:

**SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE AUDITORÍA
DE AÑOS ANTERIORES**

ASPECTOS DE CONTROL INTERNO

1. CUENTAS POR COBRAR
2. CAPITAL SOCIAL
3. OBLIGACIÓN DE REPORTAR SOBRE PREVENCIÓN DE LAVADO DE
ACTIVOS
4. CUENTAS POR COBRAR ANTERIORES
5. EMPRESAS RELACIONADAS – METROPARQUEOS

**RECOMENDACIONES EMITIDAS POR AUDITORÍA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

ASPECTOS DE CONTROL INTERNO

6. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES
7. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

**SEGUIMIENTO RECOMENDACIONES DE AUDITORÍA
DE AÑOS ANTERIORES**

ASPECTOS DE CONTROL INTERNO

1. CUENTAS POR COBRAR

OBSERVACIÓN

Existe un valor registrado como cuentas por cobrar a Fabrizzio Brito por un valor de USD \$ 29.150, el cual lleva sin cobrarse hace varios años.

RECOMENDACIÓN

Realizar las gestiones de cobro respectivas y en caso de tratarse de una cuenta incobrable, realizar la provisión correspondiente para dar de baja la misma.

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN

Hasta diciembre del 2019 el valor de \$ 29.150,00 ya será cobrado en su totalidad.

SEGUIMIENTO

Hasta la fecha de auditoría final (diciembre 2019) no se ha implementado esta recomendación.

2. CAPITAL SOCIAL

OBSERVACIÓN

El capital social de la compañía es de USD \$ 800 el cual es muy bajo en relación al total de sus activos rubro que asciende a USD \$ 3.124.711.

RECOMENDACIÓN

Realizar un aumento de capital social a un valor más representativo en relación al monto total de los activos de la compañía.

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN

En el terreno que se adquirió y que está junto al edificio actual, la empresa tiene proyectado construir un edificio, el mismo que está en proceso de estudio y planificación. Una vez que se decida su construcción será necesario un aporte de los socios como aumento de capital.

SEGUIMIENTO

Hasta la fecha de la auditoria final (diciembre 2019), no se ha implementado esta recomendación.

3. OBLIGACIÓN DE REPORTAR SOBRE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS

OBSERVACIÓN

De acuerdo a la página de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, Inmomariscal S.A. tiene obligación de reportar a la Unidad de Análisis Financiero, por la realización de actividades de intermediación inmobiliaria de manera habitual, sin embargo, las transacciones realizadas por la Compañía no superan el umbral legal, por lo tanto de acuerdo a lo establecido en el Artículo 3 del Reglamento a la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos, la condición de no habitualidad debe ser solicitada a la Unidad de Análisis Financiero cada 4 meses desde el inicio del periodo fiscal. Esta solicitud no ha sido realizada.

RECOMENDACIÓN

De acuerdo al mencionado artículo se deberá realizar una declaración juramentada ante un Notario Público, presentarla en la Unidad de Análisis Financiero y solicitar que se les declare como No habituales en la actividad a la que se hizo referencia cada 4 meses.

SEGUIMIENTO

Hasta la fecha de la auditoría final (diciembre 2019) no ha sido implementada esta recomendación.

4. CUENTAS POR COBRAR ANTERIORES

Base Legal:

Artículo 28 numeral 3 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno dispone que: La eliminación definitiva de los créditos incobrables se realizará cuando se haya cumplido una de las siguientes condiciones:

- a) Haber constado como tales, durante dos (2) años o más en la contabilidad;*
- b) Haber transcurrido más de tres (3) años desde la fecha de vencimiento original del crédito;*

Esta disposición aplicará cuando los créditos se hayan otorgado a partir de la promulgación del presente reglamento (año 2015).

OBSERVACIÓN

Existe un valor registrado como cuentas por cobrar anteriores por un valor total de \$ 10.086, el cual lleva varios años sin cobrarse, a continuación, el detalle:

VILLAVICENCIO & ASOCIADOS CIA. LTDA.

AUDITORÍA – CONSULTORÍA - IMPUESTOS

FECHA	CLIENTES	FACTURA	DÍAS VENCIDOS	VALOR
31-ene-13	TURUTA	FAC567	2.525	593
28-feb-13	TURUTA	FAC589	2.497	860
28-feb-13	TURUTA	1378190	2.497	(1.269)
30-mar-13	TURUTA	FAC626	2.467	617
30-abr-13	TURUTA	FAC628	2.436	617
30-may-13	TURUTA	FAC645	2.406	617
30-jun-13	TURUTA	FAC777	2.375	617
30-jul-13	TURUTA	FAC800	2.345	617
30-ago-13	TURUTA	FAC818	2.314	617
30-sep-13	TURUTA	FAC836	2.283	617
30-oct-13	TURUTA	FAC854	2.253	617
30-nov-13	TURUTA	FAC873	2.222	617
30-dic-13	TURUTA	FAC892	2.192	617
31-dic-13	ABONO TURUTA	4259322	2.191	(409)
31-ene-14	TURUTA	FAC916	2.160	617
31-ene-15	SANTA OLIVA	FAC1127	1.795	500
31-ene-15	SANTA OLIVA	FAC1130	1.795	221
31-ene-15	SANTOLIVA EDUARDO	FAC1144	1.795	111
28-feb-15	SANTOLIVA EDUARDO	FAC1159	1.767	560
28-feb-15	SANTOLIVA EDUARDO	FAC1167	1.767	111
31-mar-15	SANTOLIVA EDUARDO	FAC1180	1.736	560
31-mar-15	SANTOLIVA EDUARDO	FAC1184	1.736	111
30-abr-15	SANTOLIVA EDUARDO	FAC1197	1.706	560
30-abr-15	SANTOLIVA EDUARDO	FAC1198	1.706	113
31-may-15	SANTOLIVA EDUARDO	FAC1217	1.675	560
31-may-15	SANTOLIVA EDUARDO	FAC1218	1.675	111
TOTAL				10.086

RECOMENDACIÓN

Es importante que la compañía gestione el cobro de los clientes antes mencionados e ir depurando estos saldos verificando cuales cumplen más de 5 años antes del 2015 y 2 año a partir del año antes mencionado e ir dando de baja

SEGUIMIENTO

Hasta la fecha de auditoria final (diciembre 2019) no ha implementado esta recomendación.

5. EMPRESAS RELACIONADAS - METROPARQUEOS

OBSERVACIÓN

La compañía tiene una cuenta por cobrar a Metroparqueos por un valor de \$445.588 por un préstamo, el cual desde el año 2017 no se ha cancelado el valor del capital solo se ha cancelado los intereses.

RECOMENDACIÓN

Debe realizarse un acuerdo donde se señale el plazo del préstamo, tasa de interés y la fecha hasta la cual se cobrará el interés.

SEGUIMIENTO

Hasta la fecha de auditoria final (diciembre 2019) no ha implementado esta recomendación. Desde el 31 de diciembre del 2018 no se ha cancelado el valor del capital ni del interés.

CLIENTE	FACTURA	FECHA VENCIM.	DIAS
WORLD SPORTS DEVELOPMENT S.A.	212	12/18	31
WORLD SPORTS DEVELOPMENT S.A.	213	02/19	31
WORLD SPORTS DEVELOPMENT S.A.	214	04/19	31
TOTAL			

**RECOMENDACIONES EMITIDAS POR AUDITORÍA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019****ASPECTOS DE CONTROL INTERNO****6. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES****OBSERVACIÓN:**

Según el reporte de cartera la Compañía tiene un saldo por cobrar con más de 180 días de vencimiento, como se muestra a continuación:

CLIENTE	FACTURA	FECHA VENCIM.	DÍAS VENCIDOS	VALOR
WORLD SPORTS DEVELOPMENT WSD S.A.	2102	01-02-19	333	312
WORLD SPORTS DEVELOPMENT WSD S.A.	2121	01-03-19	305	312
WORLD SPORTS DEVELOPMENT WSD S.A.	2152	01-04-19	274	312
WORLD SPORTS DEVELOPMENT WSD S.A.	2175	02-05-19	243	312
WORLD SPORTS DEVELOPMENT WSD S.A.	2200	03-06-19	211	312
TOTAL				1.560

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN

Existe un convenio verbal, donde la Comisión de Fútbol de Liga Deportiva Universitaria se hace responsable de la obligación contraída por World Sports Development WSD S.A. a favor de Inmomariscal S.A.

RECOMENDACIÓN

Es importante que la compañía gestione el cobro del cliente antes mencionado o se recomienda ir depurando estos saldos verificando cuales cumplen más de 5 años antes del período 2015 y 2 años posterior a este período e ir dando de baja de acuerdo a lo que establece el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno Art. 28 Numeral 3.

7. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

OBSERVACIÓN

La compañía mantiene cuentas por pagar del Sr. Andrés Bueno por el valor de \$ 352.454 y el Sr. Esteban Paz por el valor de \$ 155.687 que se encuentran vencidas.

RECOMENDACIÓN

Es importante que la compañía realice un análisis del valor adeudado y acordar un convenio de pago, estableciendo el plazo y los montos a ser cancelados.

-- FIN --

Quito, 17 de junio del 2020

Doctora
Gabriela Garrido
CONTADORA GENERAL
INMOMARISCAL S.A.
Presente.-

De nuestras consideraciones:

Envío el Informe final de auditoría en forma digital de la compañía **INMOMARISCAL S.A.**, resultado de la auditoría final a los estados financieros del ejercicio económico terminado al 31 de diciembre del 2019, por medio del correo electrónico en formato PDF, debido a la situación crítica del País por la pandemia mundial del Coronavirus; la Auditora ha tomado esta decisión para el envío de Informes.

Agradecemos que, una vez registradas las firmas de responsabilidad, nos devuelvan un ejemplar en forma digital para nuestro archivo.

En espera de haber cumplido con el trabajo encomendado, me suscribo de usted.

Atentamente,



Dr. José Villavicencio R., MSc.
GERENTE GENERAL
SC-RNAE No. 342



Villavicencio
& ASOCIADOS CIA. LTDA.

Quito, 17 de junio de 2020

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accioneros de Inmomariscal S.A.

Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros

Opinión

Hemos auditar los estados financieros de INMOMARISCAL S.A., que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados anuales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como la información explicativa de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía a 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados, sus posiciones de flujo de efectivo y sus flujos de efectivo en conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para PYMES y las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en el párrafo Responsabilidad de nuestra firma en la sección de los estados financieros de nuestro informe.

Como representantes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales, junto con los representantes correspondientes que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en el Ecuador y para cumplir las demás responsabilidades de conformidad con esta legislación, la evidencia de auditoría que hemos obtenido

INMOMARISCAL S.A.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

Quito, 17 de junio de 2020

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

A los Señores Accionistas de Inmomariscal S.A.

Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **INMOMARISCAL S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado del flujo del efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía a 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para PYMES y las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

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 el párrafo *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales, junto con los requerimientos establecidos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en el Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la dirección de la compañía en relación con los estados financieros.

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para PYMES, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material debido a fraude o error.

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

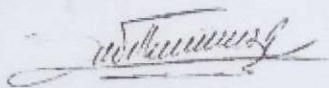
La administración de la Compañía es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la misma.

Responsabilidades 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 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.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

El Informe sobre Prevención de Lavado de Activos y nuestra opinión sobre cumplimiento de obligaciones tributarias (ICT) de la compañía al 31 de diciembre de 2019, se emiten por separado.

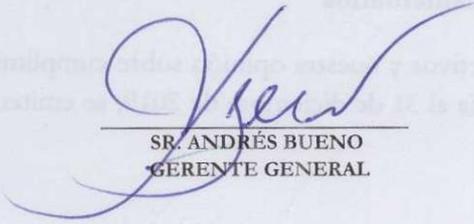


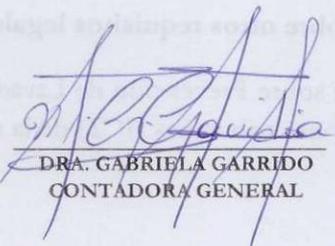
Doctor José Villavicencio Rosero MSc.
AUDITORA VILLAVICENCIO & ASOCIADOS CÍA. LTDA.
Registro Nacional de Auditores Externos No. 342

INMOMARISCAL S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
 (Expresado en dólares)

	NOTAS	2018	2019
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3	86.362	10.979
Cuentas por Cobrar Comerciales	4	11.089	14.750
Otros Activos Financieros	5	41.816	29.150
Cuentas por Cobrar Relacionadas	6	577.411	668.328
Pagos Anticipados	7	693	450
Activos por Impuestos Corrientes	8	26.308	37.225
Total Activos Corrientes		743.679	760.883
ACTIVOS NO CORRIENTES			
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO			
Terrenos	9	1.303.900	1.303.900
Edificios		1.406.895	1.406.895
Maquinaria y Equipo		21.100	21.100
Subtotal Propiedad Planta y Equipo		2.731.895	2.731.895
(-) Depreciación Acumulada Prop. Planta y Equipo		(574.703)	(647.108)
Total Propiedad, Planta y Equipo		2.157.192	2.084.788
Activos Financieros Largo Plazo	10	186.822	220.192
Otros Activos	11	51.648	58.849
Total Activos No Corrientes		2.395.662	2.363.828
TOTAL ACTIVOS		3.139.341	3.124.711

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

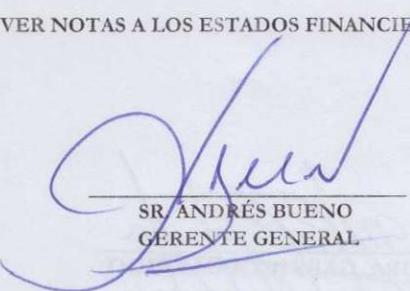

 SR. ANDRÉS BUENO
 GERENTE GENERAL


 DRA. GABRIELA GARRIDO
 CONTADORA GENERAL

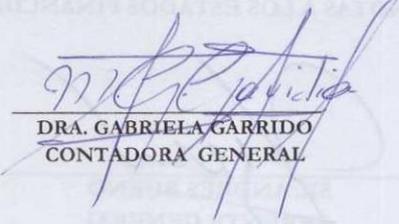
INMOMARISCAL S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares)

	NOTAS	2018	2019
PASIVOS Y PATRIMONIO			
<u>PASIVOS CORRIENTES</u>			
Cuentas y Documentos por Pagar	12	2.422	153
Otras Obligaciones Corrientes	13	10.145	3.886
Otras Cuentas por Pagar	14	7.994	8.494
Cuentas por Pagar Relacionadas Porción Corriente	15	1.278.171	1.301.825
Total Pasivos Corrientes		<u>1.298.732</u>	<u>1.314.357</u>
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>			
Cuentas por Pagar Relacionadas Porción No Corriente	15	398.923	345.812
Obligaciones con Instituciones Financieras	16	106.550	22.358
Total Pasivos No Corrientes		<u>505.473</u>	<u>368.170</u>
TOTAL PASIVOS		1.804.204	1.682.528
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital Social	17	800	800
Reserva Legal	18	33.396	33.396
Reserva por Revaluación		181.014	214.384
Resultados Acumulados	19	615.558	669.605
Resultados prov. De la adop. Por primera vez de las NIIF's		450.322	450.322
Resultado del Ejercicio		54.047	73.675
TOTAL PATRIMONIO		<u>1.335.137</u>	<u>1.442.182</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u><u>3.139.341</u></u>	<u><u>3.124.711</u></u>

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



SR. ANDRÉS BUENO
GERENTE GENERAL

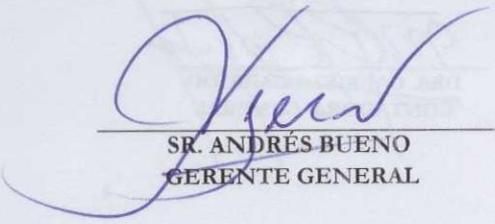


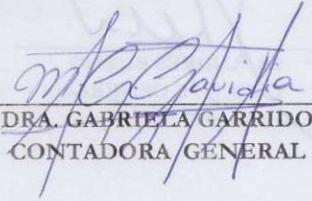
DRA. GABRIELA GARRIDO
CONTADORA GENERAL

INMOMARISCAL S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
DEL 01 ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
 (Expresado en dólares)

	NOTAS	2018	2019
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Prestación de Servicios	20	281.384	270.484
Otros Ingresos	21	34.059	20.831
TOTAL INGRESOS		<u>315.443</u>	<u>291.314</u>
Costo de Servicios	22	(32.090)	(29.317)
MARGEN DE CONTRIBUCIÓN		283.353	261.998
GASTOS OPERACIONALES			
Gasto de Administración	23	(129.908)	(127.152)
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		<u>(129.908)</u>	<u>(127.152)</u>
GASTOS NO OPERACIONALES			
Gasto Financieros	24	(83.437)	(60.695)
Otros Gastos		(559)	(476)
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES		<u>(83.996)</u>	<u>(61.171)</u>
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUAS		69.450	73.675
Impuesto a la Renta	25	15.402	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		<u>54.047</u>	<u>73.675</u>

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

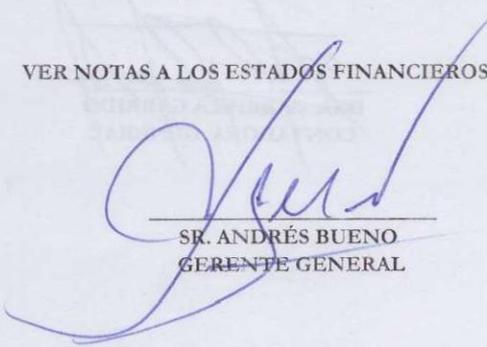

 SR. ANDRÉS BUENO
 GERENTE GENERAL


 DRA. GABRIELA GARRIDO
 CONTADORA GENERAL

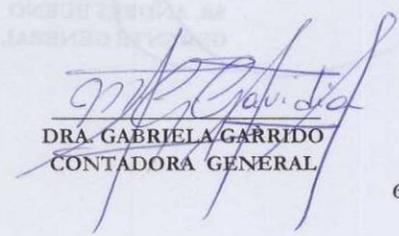
INMOMARISCAL S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares)

	2018	2019
<u>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERAC.</u>	133.002	103.345
Clases de cobros por actividades de operación	279.166	220.134
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	271.510	215.460
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios	1.656	
Otros cobros por actividades de operación	6.000	4.675
	<hr/>	<hr/>
Clases de pagos por actividades de operación	(131.674)	(116.789)
Pagos a proveedores y empleados	(90.833)	(80.481)
Pagos de primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas	(5.330)	(1.219)
Otros pagos por actividades de operación	(35.511)	(35.089)
	<hr/>	<hr/>
Otras entradas (salidas) efectivo	(14.489)	-
<u>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSION</u>	361.353	10
Intereses recibidos	-	10
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y prestamos concedidos a te	361.353	-
	<hr/>	<hr/>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANC.</u>	(413.393)	(178.738)
Pagos de Préstamos	(413.393)	(172.973)
Intereses Recibidos	-	(5.765)
	<hr/>	<hr/>
INCREMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIV.	80.962	(75.383)
EFECTIVO Y EQ. DE EFECTIVO AL INICIO DEL PER.	5.400	86.362
	<hr/>	<hr/>
EFECTIVO Y EQ. AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	86.362	10.979
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



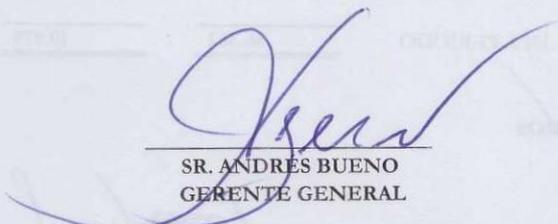
SR. ANDRÉS BUENO
GERENTE GENERAL

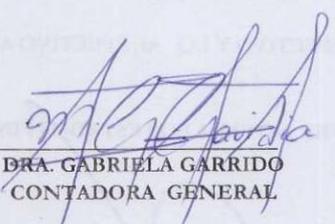


DRA. GABRIELA GARRIDO
CONTADORA GENERAL

INMOMARISCAL S.A.
CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

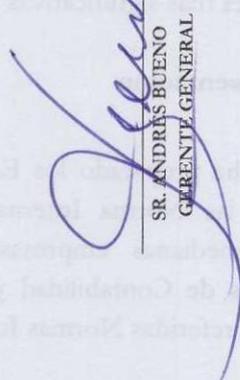
	2018	2019
GANANCIA ANTES DE 15% TRABAJ. E I.R	69.449	73.675
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO	92.885	73.252
Ajustes por gasto depreciación y amortización	72.405	72.405
Ajustes por gastos en provisiones	-	847
Ajustes por ganancias (pérdida) en valor razonable	20.480	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	(29.332)	(43.582)
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	1.859	(5.799)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(61.868)	(72.475)
(Incremento) disminución en anticipo a proveedores	(222)	243
(Incremento) disminución en otros activos	(45.775)	(7.211)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	6.012	(23.932)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	65.661	(113.648)
Incremento (disminución) en anticipo de clientes	5.000	502
Incremento (disminución) en otros pasivos	-	178.738
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OP.	133.002	103.345


 SR. ANDRÉS BUENO
 GERENTE GENERAL


 DRA. GABRIELA GARRIDO
 CONTADORA GENERAL

INMOMARISCAL S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
 (Expresado en dólares)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS		RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
		RESERVA LEGAL	RESERVA POR REVALUACIÓN	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS ACUM. POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ NIIF		
Saldo Inicial	800	33.396	181.014	615.558	450.322	54.047	1.335.137
Ajuste al Valor Patrimonial Proporcional Transferecia de Resultados Acumulados Resultados del Ejercicio			33.370	54.047		(54.047)	33.370
SALDO AL FINAL DEL PERIODO 2019	800	33.396	214.384	669.605	450.322	73.675	1.442.182


SR. ANDRÉS BUENO
 GERENTE GENERAL


DRA. GABRIELA GARRIDO
 CONTADORA GENERAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1. ANTECEDENTES

La compañía Inmomariscal S.A. fue constituida el 04 de abril de 2.008, en la ciudad de Quito, Ecuador. Su objetivo principal es la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Se encuentra debidamente constituida, calificada y autorizada a operar, tanto por la Superintendencia de Compañías. El Registro Único de Contribuyente es 1792132029001, con domicilio en Pontevedra N24-193 y Guipuzcoa. El Representante Legal de la Compañía es el señor Andrés Bueno Villacorta.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables más significativas se mencionan a continuación:

a) Bases de presentación

La compañía ha preparado los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2019 de acuerdo con las Norma Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas empresas Pymes, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y representan la adopción integral, explícitas y sin reservas de las referidas Normas Internacionales.

A menos que se exprese lo contrario todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo.

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo los saldos en: efectivo en caja, saldos de bancos y depósitos a plazo. No poseen restricciones de ninguna índole.

c) Cuentas por cobrar clientes.

Corresponden principalmente a aquellos deudores pendientes de pago, por servicios prestados. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso de que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar.

d) Provisión cuentas incobrables.

La Compañía determina una provisión para cuentas incobrables cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan, de acuerdo con los términos originales de las mencionadas cuentas a cobrar. Adicionalmente se realiza una provisión según la Ley de Régimen Tributario Interno.

e) Propiedades, planta y equipo.

Se denomina propiedades, planta y equipo a todo bien tangible adquirido para el giro ordinario del negocio y que, a criterio de la Administración de la Compañía, cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

La vida útil para las propiedades, planta y equipo se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil
Maquinaria y equipos	10 años
Edificios	20 años

f) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

g) Cuentas por Pagar Relacionadas

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago con Empresas Relacionadas y accionistas.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Por clasificación principal al 31 de diciembre del 2019, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
Caja Chica	50	50
Banco Pichincha	85.789	10.396
Inversión Banco Pichincha	523 (i)	534
Total	86.362	10.979

- (i) Corresponde a una Inversión realizado el 9 de diciembre del 2019, cuya tasa de interés es de 2,80% el cual tiene fecha de vencimiento en el mes de enero del año 2020.

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de esta cuenta al 31 de diciembre del 2019, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
Clientes Locales	560	6.359
Cuentas por cobrar anteriores	12.160	10.086
(-) Provisión Cuentas Incobrables	(1.631)	(1.694)
Total	11.089	14.750

En nuestra opinión, en base al análisis de antigüedad de la cartera, la determinación de la provisión de cuentas incobrables al 31 de diciembre del 2019, no es suficiente ya que apenas cubre el 16% de la cartera vencida más de 360 días.

5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Un resumen de esta cuenta al 31 de diciembre del 2019, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
Otras Cuentas por cobrar	41.032 (i)	29.150
Provisión intereses	783	-
Total	41.816	29.150

- (i) Corresponde a un saldo de una cuenta que se cobró por vía judicial al señor Fabrizio Brito

6. CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Un resumen de Cuentas por Cobrar Relacionadas al 31 de diciembre del 2019, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
Metroparqueos S.A.	463.738 (i)	473.738
Intereses por Cobrar	(527)	(527)
Sport Planet S.A.	114.201 (ii)	195.117
Total	577.411	668.328

- (i) Corresponde al saldo de un préstamo de \$ 800.000 concedido en el año 2011 por Inmomariscal S.A. cuya tasa de interés asciende a 6,50% y será cobrada en un plazo de 9 años. Durante el año 2019 no se han realizado cobros respecto de esta cuenta.
Además, existe un prestamos de \$ 10.000 concedido el 16 de diciembre del 2019.
- (ii) Corresponde a valores por cobrar por concepto de alquiler de locales comerciales.

7. PAGOS ANTICIPADOS

Un resumen de Pagos Anticipados al 31 de diciembre del 2019, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
Seguros Prepagados	471	450
Total	471	450

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El saldo al 31 de diciembre del 2019 de activos por impuestos corrientes es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
Retenciones en la fuente	19.968	36.222
Retenciones de IVA	824	746
Crédito Tributario IVA	5.516	258
Total	26.308	37.225

9. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

El saldo al 31 de diciembre del 2019 de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
No Depreciable		
Terrenos	1.303.900	1.303.900
Depreciable		
Maquinaria y Equipo	21.100	21.100
Edificios	1.406.895	1.406.895
Subtotal	2.731.895	2.731.895
(-) Depreciación Acumulada	(574.703) (i)	(647.108)
Total Activos Fijos	2.157.192	2.084.788

- (i) El movimiento de la depreciación acumulada es como sigue:

(Expresado en dólares)

Saldo al 31 de diciembre del 2018	(574.703)
Depreciación del periodo 2019	<u>(72.405)</u>
Dep. acumulada al 31 de diciembre del 2019	<u>(647.108)</u>

10. ACTIVOS FINANCIEROS LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta al 31 de diciembre del 2019, es como sigue:

(Expresado en dólares)

	2018	2019
Acciones Metroparqueos	<u>186.822 (i)</u>	<u>220.192</u>
Total	186.822	220.192

- (i) No hemos recibido el calculo del Valor Patrimonial Proporcional para el año 2019.

11. OTROS ACTIVOS

Un resumen de esta cuenta al 31 de diciembre del 2019, es como sigue:

(Expresado en dólares)

	2018	2019
Diseño estructural	<u>51.648 (i)</u>	<u>58.849</u>
Total	51.648	58.849

- (i) Corresponde a gastos preoperacionales sobre el Proyecto "Edificio de la Floresta" que se está construyendo.

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El movimiento de cuentas y documentos por pagar durante el 2019, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
Proveedores Locales	2.422	153
Total	2.422	153

13. OBLIGACIONES CORRIENTES

Un resumen de otras obligaciones corrientes al 31 de diciembre del 2019, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
Por Beneficios de Ley a Empleados	87	89
Con la Administración Tributaria	10.058 (i)	3.797
Total	10.145	3.886

(i) Un detalle de obligaciones con Administración Tributaria, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
IVA por pagar	7.654	2.912
Retenciones IVA por pagar	832	246
Retenciones Renta por Pagar	1.572	639
Total	10.058	3.797

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de Otras Cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2019, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
Anticipo de Clientes	1.994	-
Garantía de clientes	6.000 (i)	8.494
Total	7.994	8.494

- (i) Corresponde a valores entregados por los arrendatarios como garantía de los locales arrendados por parte de la compañía

15. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Un resumen de Cuentas por Pagar Relacionadas al 31 de diciembre del 2019, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
Porción Corriente		
Esverglo	203.373 (i)	211.417
Intereses por Pagar Esverglo	33.880	53.933
Accionistas	1.040.917 (ii)	1.036.475
Subtotal Porción Corriente	1.278.171	1.301.825
Porción No Corriente		
Esverglo	49.189	35.325
Accionistas	349.734 (ii)	310.487
Subtotal Porción No Corriente	398.923	345.812
Total	1.677.094	1.647.637

- (i) Préstamo concedido por Esverglo para la adquisición del Terreno al 10% en un año plazo.

(ii) Un detalle de obligaciones con Accionistas, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
Porción Corriente		
Andrés Bueno	683.365	(a) 683.543
Esteban Paz	357.552	(b) 352.933
Subtotal Porción Corriente	1.040.917	1.036.475
Porción No Corriente		
Andrés Bueno	225.583	(a) 186.336
Esteban Paz	124.151	(b) 124.151
Subtotal Porción No Corriente	349.734	310.487
Total	1.390.651	1.346.962

(a) Un detalle de las obligaciones con Andrés Bueno, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
Porción Corriente		
Andrés Bueno Sueldos	15.325	15.325
Andrés Bueno Casa Pontevedra	197.553	197.553
Andrés Bueno Préstamo CP	123.859	109.111
Andrés Bueno 250.000	250.000	250.000
Intereses por Pagar	96.627	111.553
Subtotal Porción Corriente	683.365	683.543
Porción No Corriente		
Andrés Bueno Carmody	124.151	124.151
Otros Préstamos Andrés Bueno	101.432	62.186
Subtotal Porción No Corriente	225.583	186.336
Total	908.948	869.879

(b) Un detalle de obligaciones con Esteban Paz, es como sigue:

(Expresado en dólares)		
	2018	2019
Porción Corriente		
Esteban Paz Sueldos	15.831	13.980
Esteban Paz CP	31.536	31.536
Prestamo E.Paz 250.000	250.000	250.000
Intereses por Pagar	60.185	57.417
Subtotal Porción Corriente	357.552	352.933
Porción No Corriente		
Esteban Paz Carmody	124.151	124.151
Subtotal Porción No Corriente	124.151	124.151
Total	481.702	477.083

16. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta por pagar al 31 de diciembre del 2019, es como sigue:

	2018		2019
Banco Pichincha	106.550	(i)	22.358
Total	106.550		22.358

- (ii) Corresponde a un Préstamo Bancario realizado el 4 de mayo del 2016, cuya tasa de interés efectiva es de 10,21% el cual tiene fecha de vencimiento en el mes de marzo del año 2020.

17. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social es de USD \$ 800, está constituido por 800 acciones ordinarias, con un valor nominal de un dólar cada una.

NOMBRE DEL ACCIONISTA	CAPITAL SOCIAL	PORCENTAJE DE PARTICIPACIONES
Andrés Bueno	\$ 400	50%
Esteban Paz	\$ 200	25%
Julián Paz	\$ 66	8%
Agustín Paz	\$ 66	8%
Regina Paz	\$ 68	9%
TOTAL	\$ 800	100%

18. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital. En nuestra opinión la compañía tiene suficiente reserva legal.

19. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la liquidación de impuestos u otros.

20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2019 los ingresos por Arrendamiento y Alícuotas es de por USD \$ 270.484 que corresponden a la facturación por servicios de alquiler de bienes inmuebles, que constituye el ingreso operacional de la Compañía, conforme su objeto social.

21. OTROS INGRESOS

Un resumen al 31 de diciembre del 2019 de esta cuenta, es como sigue:

	(Expresado en Dólares)	
	2018	2019
Intereses ganados	32.402	19.811
Otros	1.657	1.020
Total	34.059	20.831

22. COSTOS

Un resumen al 31 de diciembre del 2019 de esta cuenta, es como sigue:

	(Expresado en Dólares)	
	2018	2019
Servicios Básicos	12.510	12.877
Guardianía y Seguridad	43	-
Mantenimiento	8.880	12.962
Seguros y Reaseguros	2.171	2.369
Contribuciones municipales	8.476	-
Otros Servicios	9	1.109
Total	32.090	29.317

23. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Un resumen de esta cuenta, es como sigue:

	(Expresado en Dólares)	
	2018	2019
Aportes a la seguridad social	-	-
Honorarios, comisiones y dietas a personas	33.000	24.000
Servicios Contables	160	184
Gastos Legales	300	59
Gasto Impuestos	11.326	107
Contribuciones	2.789	2.574
Depreciaciones	72.405	72.468
Otros Gastos	9.928	27.758
Total	129.908	127.152

24. GASTOS FINANCIEROS

Un resumen de esta cuenta, es como sigue:

	(Expresado en Dólares)	
	2018	2019
Intereses	83.398	60.640
Otros gastos Financieros	39	55
Total	83.437	60.695

25. IMPUESTO A LA RENTA DEL EJERCICIO

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno para el período 2019, las sociedades constituidas en el Ecuador, estarán sometidas a la tarifa impositiva del 22%.

La conciliación del Impuesto a la Renta, calculado de acuerdo a la tasa impositiva legal, es como sigue:

(Expresado en dólares)	
Utilidad de operaciones Continuas	73.675
(+) Gastos no deducibles locales	<u>476</u>
BASE IMPONIBLE	74.151
22% IMPUESTO CAUSADO	16.313
(Expresado en dólares)	
Impuesto Causado	16.313
Anticipo Imp. Renta	-
Impuesto a pagar	16.313
(-) Ret. de Imp. A la Rta. Que le han sido efectuadas en 2019	(i) (17.083)
(-) Crédito Tributario IR años anteriores	(19.138)
SALDO A FAVOR DE INMOMARISCAL	19.908

(i) Ver NOTA 8

26. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

(Expresado en Dólares)		
	2018	2019
Cuentas por Cobrar Relacionadas		
Sport Planet S.A.	114.201	195.117
Metroparqueos S.A.	<u>463.738</u>	<u>473.738</u>
Total	577.939	668.855
Cuentas por pagar relacionadas		
Esverglo	385.085	246.742
Accionistas	<u>1.314.261</u>	<u>1.346.962</u>
Total	1.699.345	1.593.704

27. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO

En el curso normal de sus negocios y actividades de funcionamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, a consecuencia, sus resultados.

Marco de Administración de Riesgos

La administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la misma, fijar límites y controles de riesgo adecuados, así como para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgos de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades.

La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración hace seguimiento al cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgos y revisa si su marco de administración de riesgos es apropiado respecto a los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

A continuación, se detallan los principales riesgos a los cuales está expuesta la Compañía:

➤ Riesgo País

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales. El riesgo País al 31 de diciembre del 2019 fue de 8,26% (826 p).

➤ **Riesgos de los Activos**

Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguros pertinentes, cuyos términos y condiciones son usuales en el mercado. No obstante, de ello, cualquier daño en el activo puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

➤ **Riesgo de Liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados principalmente con la entrega de efectivo.

La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos reales; en el año 2019, el índice de liquidez fue de 0.58; lo cual indica que la Compañía no tiene actualmente la capacidad para responder a sus obligaciones de corto plazo mediante el uso de sus recursos corrientes. En otras palabras, por cada dólar de deuda la Compañía no puede cubrir la totalidad con sus activos corrientes y tendría un faltante de USD\$ 0.42

➤ **Riesgo de capital**

La Compañía gestiona su capital para asegurar su capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus constituyentes a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

Las relaciones de pasivos con el patrimonio y con activos, indican que la Compañía mantiene un alto nivel de pasivos, puesto que, al 31 de diciembre de 2019, el 54% de los activos se encuentran financiados con fondos de los proveedores.

➤ **Riesgo operacional**

El riesgo operacional se refiere a la pérdida potencial por deficiencias en los controles internos de la Compañía, lo cual origina errores en el procesamiento y almacenamiento de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas. La administración del riesgo operacional en la Compañía tiene como objetivo que los controles requeridos estén identificados, evaluados y alineados con la estrategia de riesgos establecida.

28. ASPECTOS RELEVANTES

ASPECTOS ECONÓMICOS

- ✓ A noviembre del 2019 la deuda pública de Ecuador ascendió a USD \$ 56.780 millones de dólares equivalentes al 52,03% del PIB y esta sigue en aumento debido a que el gobierno continúa con el mismo sistema socioeconómico de su predecesor.
- ✓ A inicios del año 2020 el precio del petróleo ecuatoriano alcanzó el precio de USD \$ 61,72 el cual es mayor al precio establecido en el Presupuesto General del Estado, razón por la cual, en caso de mantenerse la tendencia, significaría que el Estado contaría con más recursos para enfrentar el déficit fiscal que alcanza el 4% del PIB.
- ✓ La tarifa de Impuesto a la Renta a sociedades pasa de 22% a 25%. Sin embargo, ésta tarifa aumentará a 28% en caso de que haya accionistas con participación mayor al 50% cuyo domicilio sea en Paraísos Fiscales o regímenes de menor imposición. Si la participación de dichos socios es menor al 50% se aplicará la tarifa de 28% en proporción al porcentaje de acciones o participaciones correspondientes a dicho tipo de socios. De igual manera se aplicará esta tarifa de Impuesto a la Renta en caso de que las sociedades no presente el Anexo de Participaciones y Accionistas.
- ✓ Los Exportadores habituales tendrán una rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa de Impuesto a la Renta, siempre y cuando mantenga o incremente el empleo.
- ✓ Por una única vez, se establece la reducción del diez por ciento (10%) del impuesto a la renta a pagar del ejercicio fiscal 2019, para los contribuyentes domiciliados a septiembre de 2019 en las provincias de Carchi, Imbabura, Bolívar, Chimborazo, Tungurahua, Cotopaxi, Cañar, Azuay y Loja cuya actividad económica principal sea la agrícola, ganadera, agroindustrial y/o turismo afectadas por los graves incidentes derivados de la paralización que provocó la declaratoria de estado de excepción. El Reglamento de Aplicación a la Ley de Régimen Tributario Interno establecerá los requisitos y condiciones para la aplicación de esta reducción.
- ✓ La creación de fuentes de trabajo es el principal reto del actual gobierno en materia laboral. Las últimas cifras del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), muestra un alza del 0.1 puntos porcentuales de la tasa de desempleo entre

diciembre del 2018 en la cual la tasa era de 3.7% y el mismo mes del 2019 del 3.8%.

- ✓ El salario básico unificado (SBU) que regirá en el Ecuador para el 2020 es de USD 400. Este monto representa un incremento de cuatro dólares respecto al salario vigente en el 2019.
- ✓ Sobre el déficit fiscal, el gobierno afirma que éste fue 4.043 millones de dólares (4% del PIB) en 2019, y estima que será de 3.384 millones en 2020.
- ✓ Debido a la recesión económica sufrida por Ecuador en el mes de octubre, se estimó una pérdida para el País de 821.68 millones, estas pérdidas significaron un impacto negativo de 0,13 en la previsión del PIB a precios constantes para 2019.

ASPECTOS TRIBUTARIOS

El 31 de diciembre del 2019, se publicó en el Registro Oficial Suplemento N° 111 Ley Orgánica De Simplificación y Progresividad Tributaria, con la cual se reformó varias leyes, entre las principales se encuentran las siguientes:

Reformas Ley de Régimen Tributario Interno

- Art 8.1. de la Ley Orgánica De Simplificación y Progresividad Tributaria establece: las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilaciones patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no se hayan efectivamente pagado a favor de los beneficiarios de tal provisión. El Reglamento a la Ley establecerá las condiciones para el tratamiento de este ingreso.”
- Eliminación del anticipo obligatorio de Impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a US\$ 1,000,000.00 (un millón de dólares de los Estados Unidos de América) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, en base a la tabla determinada por el SRI. Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

- El crédito tributario generado por el Impuesto al Valor Agregado (IVA), solo podrá ser usado hasta cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración.
- Los contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas.
- Los contribuyentes sujetos a este régimen presentarán la declaración anual del impuesto a la renta y realizarán el pago en las formas y plazos establecidos en el reglamento

Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador

- Según el Art 41 de la Ley Orgánica De Simplificación y Progresividad Tributaria, están exonerados los pagos realizados al exterior, por concepto de la amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, o entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en Ecuador, que otorguen financiamiento con un plazo de 180 días calendario o más, vía crédito, depósito, compra-venta de cartera, compra venta-de títulos en el mercado de valores, que sean destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito, inversión en derechos representativos de capital, o inversiones productivas efectuadas en el Ecuador.
- Los pagos realizados al exterior, por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador.
- Los pagos efectuados al exterior por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellas inversiones provenientes del exterior, ingresadas al mercado de valores del Ecuador.
- Los pagos efectuados al exterior por concepto de rendimientos financieros, ganancias de capital, y capital, de aquellos depósitos a plazo fijo o inversiones, con recursos provenientes del exterior, en instituciones del sistema financieros nacionales. No aplica esta exención cuando el pago se realice entre partes relacionadas.

Tarifas de Impuesto a la Renta para Personas Naturales

El Servicio de Rentas Internas (SRI), mediante Resolución No. NAC-DGERCGC19-00000063, actualizó los rangos de las tablas establecidas para liquidar el Impuesto a la Renta de las personas naturales, sucesiones indivisas, incrementos patrimoniales provenientes de herencias, legados, donaciones, hallazgos y todo tipo de acto o contrato por el cual se adquiere el dominio a título gratuito de bienes y derechos para el periodo fiscal 2020.

AÑO 2020			
En dólares			
Fracción Básica	Exceso Hasta	Impuesto a la Fracción Básica	% Impuesto Fracción Excedente
0	11.315,00	0	0%
11.315,01	14.416,00	0	5%
14.416,01	18.018,00	155	10%
18.018,01	21.639,00	515	12%
21.639,01	43.268,00	950	15%
43.268,01	64.887,00	4.194	20%
64.887,01	86.513,00	8.518	25%
86.513,01	115.338,00	13.925	30%
115.338,01	En adelante	22.572	35%

Para la liquidación del Impuesto a la Renta por incrementos patrimoniales provenientes de herencias, legados, donaciones, hallazgos y todo tipo de acto o contrato por el cual se adquiere el dominio a título gratuito, de bienes y derechos, se utilizará la siguiente tabla:

AÑO 2020			
En dólares			
Fracción Básica	Exceso hasta	Impuesto sobre la fracción básica	% Impuesto sobre la fracción excedente
0	72.090,00	0	0%
72.090,01	144.180,00	0	5%
144.180,01	288.361,00	3.605	10%
288.361,01	432.571,00	18.023	15%
432.571,01	576.772,00	39.654	20%
576.772,01	720.952,00	68.494	25%
720.952,01	865.113,00	104.539	30%
865.113,01	En adelante	147.737	35%

29. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión del informe de auditoría (marzo de 2020) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Dirección de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros al 31 de diciembre de 2019. Es importante señalar la situación crítica que se encuentra atravesando el país y el mundo y por el mismo hecho a fin de controlar la pandemia mundial del Coronavirus, a partir del 10 de marzo del 2020, el Gobierno Nacional emitió algunos Decretos Ejecutivos para controlar y disminuir la movilidad humana en el territorio ecuatoriano y evitar el contagio masivo del virus; dichas medidas incluyeron la declaratoria del estado de excepción por calamidad pública, toques de queda, suspensión de clases en todos los niveles, la limitación del derecho a la libertad de tránsito en el Ecuador, suspensión del trabajo presencial, restricción de vuelos nacionales e internacionales, de circulación del transporte interprovincial y de automóviles privados, cierre de restaurantes, cadenas rápidas de alimentos, cancelación de eventos públicos y privados masivos, etc..

Estos factores han generado una contracción importante en el desarrollo normal de las actividades comerciales, productivas, económicas del país y de la Compañía, ocasionando que sus actividades sean cerradas o limitadas, cuyos efectos, al momento, no ha sido posible cuantificar; sin embargo, es posible que tenga repercusión en los estados financieros futuros de la compañía.

-- FIN --