



**DR. HOMERO ZURITA ZURITA**  
*Auditor independiente.*

**"INMOBILIARIA SALDAÑA BUCHELI CIA LTDA.**  
**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**PERIODO 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**



**DR. HOMERO ZURITA ZURITA**  
*Auditor independiente.*

## ÍNDICE

<u>CONTENIDO</u>	<u>PÁGINA</u>
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	1
ESTADOS FINANCIEROS	3
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	7
ANÁLISIS FINANCIEROS	10
INFORMACIÓN ADICIONAL	12
INFORME DE COMUNICACIÓN DE DEFICIENCIAS EN EL CONTROL INTERNO	14
INFORME SOBRE EL LAVADO DE ACTIVOS Y EL FINANCIAMIENTO DE DELITOS COMO EL TERRORISMO Y OTROS DELITOS	



**DR. HOMERO ZURITA ZURITA**  
*Auditor independiente.*

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Socios y Junta de Directores de **INMOBILIARIA SALDAÑA BUCHELI CIA LTDA.**

### **Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros**

#### **OPINIÓN**

Hemos auditado los estados financieros de **INMOBILIARIA SALDAÑA BUCHELI CIA LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados integrales, el estado de flujo de efectivo y el estado de cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos materiales, la imagen fiel de la situación financiera de la empresa **INMOBILIARIA SALDAÑA BUCHELI CIA LTDA.**, al 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados integrales, flujos de efectivo y cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

#### **Fundamento de la Opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo a dichas normas se describe más adelante en nuestro informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la empresa **INMOBILIARIA SALDAÑA BUCHELI CIA LTDA.**, de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA) y los requerimientos de ética aplicables en la República del Ecuador. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para emitir nuestra opinión.

#### **Asunto de énfasis**

Sin calificar nuestra opinión informamos que **INMOBILIARIA SALDAÑA BUCHELI CIA LTDA.**, no implementó las Normas Internacionales de Información, de acuerdo a la Resolución No. 08.G.DSC.010, del 20 de noviembre del 2008, de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.



**DR. HOMERO ZURITA ZURITA**  
*Auditor independiente.*

### **Asuntos claves de auditoría**

Los asuntos claves de Auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestro examen a los estados financieros de la **INMOBILIARIA SALDAÑA BUCHELI CIA LTDA**, estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de nuestra auditoría considerada como un todo.

### **Responsabilidades de la Administración de la Entidad por los estados financieros.**

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la Administración 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 Administración es responsable de que la Compañía continúe como empresa en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones.

Además, la Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.**

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros tomados en su conjunto, están libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error, para luego emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. El término seguridad razonable significa tener un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte alguna incorrección inmaterial.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y normativos**

Nuestros informes sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la **INMOBILIARIA SALDAÑA BUCHELI CIA LTDA.**, como agente de percepción y retención por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2019, se emiten por separado.

Quito, 16 de junio de 2020

**Doctor. Homero Zurita Zurita MSC.**  
**AUDITOR INDEPENDIENTE**  
**Reg. Nac. de Auditores Externos SC-RNAE-360**



DR. HOMERO ZURITA ZURITA

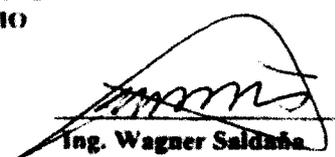
*Contador Público*

**INMOBILIARIA SALDAÑA BUCHELI CIA LTDA**  
**BALANCE GENERAL**

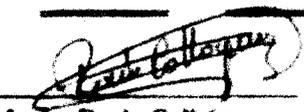
**AL 31 DE DICIEMBRE 2019**

**(Expresados en dólares americanos)**

ACTIVO	Notas	2018	2019	Diferencia	%
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>					
Caja - Bancos	4	200.00	200.00	0.00	0.00
Cuentas por cobrar no relacionados	5	81,156.87	81,303.08	146.21	0.18
Otras cuentas por cobrar	6	32,463.19	21,477.88	-10,985.31	-33.84
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>113,820.06</b>	<b>102,980.96</b>	<b>-10,839.10</b>	<b>-9.52</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>					
Propiedad, Mobiliario y Equipos	7	470,276.04	445,072.74	-25,203.30	-5.36
<b>Total Activos Fijos</b>		<b>470,276.04</b>	<b>445,072.74</b>	<b>-25,203.30</b>	<b>-5.36</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>584,096.10</b>	<b>548,053.70</b>	<b>-36,042.40</b>	<b>-6.17</b>
<b>PASIVO</b>					
<b>PASIVO CORRIENTE</b>					
Beneficios sociales	8	413.45	374.72	-38.73	-9.37
Obligaciones tributarias	9	875.82	607.97	-267.85	-30.58
Sueldos y salarios por pagar	10	753.11	6,085.36	5,332.25	708.03
Garantías	11	17,510.12	19,136.19	1,626.07	9.29
Otras cuentas por pagar	12	1,710.54	1,710.54	0.00	0.00
Sobregiros Bancarios	13	292.54	5,323.91	5,031.37	1,719.89
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>21,555.58</b>	<b>33,238.69</b>	<b>11,683.11</b>	<b>54.20</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>21,555.58</b>	<b>33,238.69</b>	<b>11,683.11</b>	<b>54.20</b>
<b>PATRIMONIO INSTITUCIONAL</b>					
Capital Social	14	600.00	600.00	0.00	0.00
Reservas	15	10,446.87	10,446.87	0.00	0.00
Reserva por revaluación del periodo	16	610,330.73	610,330.73	0.00	0.00
Utilidad de ejercicios de años anteriores	17	7,449.80	7,449.80	0.00	0.00
Perdida de ejercicios de años anteriores	18	-31,611.57	-66,286.88	-34,675.31	109.69
Perdida del ejercicio	21	-34,675.31	-47,725.51	-13,050.20	37.64
<b>Total Patrimonio</b>		<b>562,540.52</b>	<b>514,815.01</b>	<b>-47,725.51</b>	<b>-8.48</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>584,096.10</b>	<b>548,053.70</b>	<b>-36,042.40</b>	<b>-6.17</b>

  
Ing. Wagner Saldaña

Representante Legal

  
Leda. Rocío Collaguazo

Contadora

Dirección: Av. 9 de Octubre N 21-157 y Roca, Edificio Santa Teresita, 4to piso, oficina No. 18-N

Teléfonos: 2561321 / 0998337 928

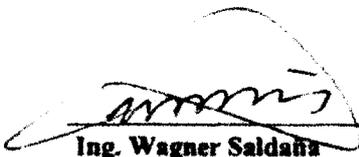
E-mails: [hz@auditoria.com](mailto:hz@auditoria.com) [hz@auditoria.com](mailto:hz@auditoria.com)

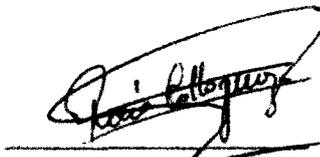


DR. HOMERO ZURITA ZURITA  
*Auditor Independiente*

INMOBILIARIA SALDAÑA BUCHELI CIA LTDA  
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS  
DEL 1 ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2019  
(Expresados en dólares americanos)

	Notas	2018	2019	Diferencia	%
<b>Ingresos</b>					
Ingresos	19	<u>63,239.07</u>	<u>47,641.69</u>	<u>-15,597.38</u>	<u>-24.66</u>
<b>Total Ingresos</b>		<u>63,239.07</u>	<u>47,641.69</u>	<u>-15,597.38</u>	<u>-24.66</u>
<b>Egresos</b>					
Personal		<u>-32,860.44</u>	<u>-31,426.11</u>	<u>1,434.33</u>	<u>-4.36</u>
Gastos generales		<u>-65,053.94</u>	<u>-63,941.09</u>	<u>1,112.85</u>	<u>-1.71</u>
<b>Total Gastos</b>	20	<u>-97,914.38</u>	<u>-95,367.20</u>	<u>2,547.18</u>	<u>-2.60</u>
<b>Déficit de Ingresos sobre Gastos</b>	21	<u>-34,675.31</u>	<u>-47,725.51</u>	<u>-13,050.20</u>	<u>37.64</u>

  
Ing. Wagner Saldaña  
Representante Legal

  
Leda. Rocio Collaguazo  
Contadora



DR. HOMERO ZURITA ZURITA  
*Auditor Independiente*

**INMOBILIARIA SALDAÑA BUCHELI CIA LTDA**  
**Estados de Flujos de Efectivo**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
**(Expresados en dólares americanos)**

**Flujo de efectivo en actividades operativas**

Efectivo recibidos de clientes	47,641.69
Pagado a proveedores y empleados	(69,307.96)
Pagado por obligaciones laborales	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-

**Efectivo neto usado en actividades operativas** (21,666.27)

**Flujo de efectivo en actividades de inversión**

Incremento de inversiones en acciones	-
Retiros de Propiedad, planta y equipos	-
Adiciones de Propiedad, planta y equipos	-

**Efectivo neto proveniente en actividades de inversión** -

**Flujos de efectivo en actividades de financiamiento**

Disminución de obligaciones bancarias, netas	-
Aumento de préstamo por pagar	-
Ajustes al patrimonio	-

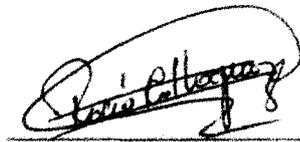
**Efectivo neto proveniente en actividades de financiamiento** -

Aumento (Disminución) Neto de Efectivo y sus Equivalentes (400.00)

Efectivo y sus Equivalentes al Inicio del Periodo 200.00

**Efectivo y sus Equivalente al Final del Periodo US\$:** (200.00)

  
Ing. Wagner Saldaña  
Representante Legal

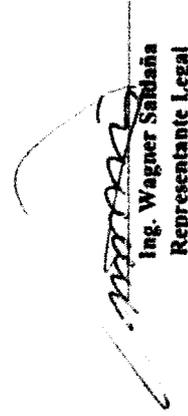
  
Lcda. Rocio Collaguazo  
Contadora

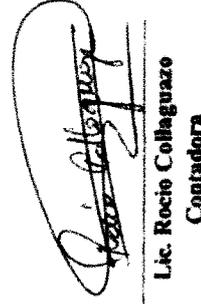


DR. HOMERO ZURITA ZURITA  
*Industria independiente*

**INMOBILIARIA SALDAÑA BUCHELI CIA LTDA**  
Estado de Cambios en el Patrimonio  
Al 31 de diciembre de 2019  
(Expresados en dólares americanos)

	Capital Social	Reservas	Resultado Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
<b>Saldo 31 de diciembre de 2018</b>	<b>600.00</b>	<b>10,446.87</b>	<b>586,168.96</b>	<b>(34,675.31)</b>	<b>562,540.52</b>
Traspaso de los Resultados del Ejercicio	-	-	(34,675.31)	34,675.31	-
Apropiación Reserva Legal	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-
Ajuste Activos fijos	-	-	2.00	-	2.00
Resultado del Ejercicio	-	-	-	(47,727.51)	(47,727.51)
<b>Saldo 31 de diciembre de 2019</b>	<b>600.00</b>	<b>10,446.87</b>	<b>551,495.65</b>	<b>(47,727.51)</b>	<b>514,815.01</b>

  
Ing. Wagner Saldaña  
Representante Legal

  
Lic. Rocio Collaguazo  
Contadora

Dirección: Av. 9 de Octubre N 21-157 y Roca, Edificio Santa Teresita, 4to piso, oficina No. 10-N  
Teléfonos: 2561321 / 0998337 928

E-mail: [hcarradillo@abtmad.com](mailto:hcarradillo@abtmad.com)



**DR. HOMERO ZURITA ZURITA**

*Auditor independiente.*

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

**1. Operaciones**

La **INMOBILIARIA SALDAÑA BUCHELI CIA LTDA.**, con RUC 1790213277001, con domicilio en la ciudad de Quito, fue constituida de acuerdo con las leyes ecuatorianas el 29 de agosto de 1983, ante el Dr. Camilo Jauregui Barona, Notario Público del Cantón Quito, con un capital social suscrito de \$ 5.000.000,00, sucres, y con un aumento de capital a \$ 600,00 el 25 de julio de 2003 ante el notario Vigésimo Segundo del Cantón Quito, Dr. Fabian Eduardo Solano Pazmiño

El objeto social principal de la **INMOBILIARIA SALDAÑA BUCHELI CIA LTDA**, es la planificación y construcción de edificios y de obras civiles; podrá comprar, vender y arrendar inmuebles, realizar parcelaciones y urbanización intervenir como socio o accionista de cualquier compañía construida y/o aportar capital para la formación de otras nuevas que propendan su misma actividad o diversa.

**2. Bases de Preparación y Presentación de Estados Financieros**

Los estados financieros adjuntos no han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, normativa emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Los estados financieros de la Empresa han sido preparados en base al costo histórico, y se presentan en Dólares Americanos, que es la moneda de curso legal en el Ecuador y la moneda funcional de presentación de la Entidad.

La información contable que figura en los estados financieros analizados, es de responsabilidad de la Administración de la Compañía.

**3. Resumen de las Políticas Contables Significativas.**

Los estados financieros se encuentran preparados de acuerdo con las políticas contables establecidas por la Empresa, las cuales son consistentes con las aplicadas en años anteriores.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros se presenta a continuación:



**a. Efectivo y equivalentes de efectivo**

Incluye aquellos activos financieros líquidos como efectivo en caja, y depósitos a la vista en bancos nacionales, a pesar de existir un sobregiro contable; estas partidas se presentan a su valor nominal y no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

**b. Cuentas por cobrar-Provisiones**

Las Cuentas por Cobrar se reconocen y registran en su valor neto, esto es que no se consideran recargos por ningún concepto.

La provisión para incobrables se la calcula y registra de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 10 numeral 11 de la Ley de Régimen Tributario Interno y a lo dispuesto en el Art. 28, numeral 3 del Reglamento correspondiente.

**c. Propiedad, planta y equipo**

Los activos fijos de propiedad de la Compañía, se los registra al costo histórico. El valor de la depreciación anual de los componentes de este grupo, se los registra con cargo a los gastos operativos del periodo. El cálculo de la depreciación se lo realiza conforme a lo dispuesto en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno, mediante el método de línea recta, en base a los porcentajes señalados hasta la culminación de la vida útil estimada, conforme se presenta a continuación:

	<u>Años Vida Útil</u>	<u>Porcentaje Depreciación</u>
Maquinaria y Equipo	10	10%
Muebles y Enseres	10	10%
Equipo de Computación	3	33%
Vehículos	5	20%

**d. Depreciación acumulada de propiedad planta y equipo**

La depreciación acumulada de propiedad planta y equipo se la presenta en el balance general disminuyendo del valor total del respectivo activo.

**e. Documentos por pagar y otras cuentas por pagar**

Los documentos por pagar y otras cuentas por pagar, se registran y reconocen a su valor nominal y su saldo al 31 de diciembre 2018 es cero.



**DR. HOMERO ZURITA ZURITA**

*Auditor independiente.*

**f. Beneficios a los empleados**

En este grupo de cuentas, la Compañía al final del periodo registra los beneficios de ley: Décimo tercera y Décimo cuarta remuneraciones, Vacaciones y el 15 % de participación de utilidades a favor de los trabajadores, antes del cálculo de impuestos.

**g. Provisión Beneficios empleados**

La Compañía no ha provisionado anualmente los beneficios de jubilación Patronal y Desahucio.

**h. Capital Social**

Corresponde al capital suscrito y pagado por los socios de la Compañía. El capital se encuentra respaldado con la emisión de participaciones.

**i. Reservas**

Las reservas que figuran en el balance general al 31 de diciembre de 2018 corresponden a ejercicios anteriores y fueron calculadas de acuerdo a lo señalado en la Ley de Compañías Valores y Seguros.

**j. Ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos por actividades ordinarias corresponden a los arriendos percibidos por la Compañía.

**k. Impuesto a la renta**

De conformidad a lo establecido en La Ley de Régimen Tributario Interno, la Compañía calcula el 25% sobre las utilidades gravables y lo registra con cargo a los resultados del período dentro del pasivo a corto plazo y se lo cancela en el siguiente período.



<b>4 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>200.00</b>
En esta cuenta se registran los valores disponibles que la Inmobiliaria mantiene en Caja Chica.	

<b>5 DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES</b>	<b>81,303.08</b>
En esta cuenta constan los valores pendientes de cobro a los arrendatarios de la Inmobiliaria, menos la provisión acumulada para incobrables, de acuerdo al siguiente detalle:	
<b>CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS</b>	<b>85,594.42</b>
Nelson Javier Narvaez Zambrano	65,568.11
Carlos Humberto Lopez Alomina	12,695.54
Turismo Paradise	1,747.20
Pro Event S.A	1,445.85
Amaranth Consulting & Representations S.A	1,322.00
Agencia De Viajes PAHUELACOM Pahuela Travel Cia Ltda	1,092.00
Lenin Daniel Estrella Ruiz	771.00
Treasuretours Cia Ltda	436.80
Browse Ecuador Cia Ltda	357.32
Comairland Tour Logistic S.A	48.00
Agencia De Viajes Y Turismo Ninfatour S.A.	45.00
Taxbureau Ecuador Cia Ltda	25.60
Ulbagar Cia Ltda	20.00
Oswaldo Manuel Ramos Castillo	12.00
Fanny Jacqueline Macias Zambrano	8.00
(-) Provision Cuentas Incobrables	-4,291.34
<b>Total</b>	<b>81,303.08</b>

<b>6 OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>21,477.88</b>
En este rubro se registran los valores pendientes de cobro y los impuestos a la renta retenidos, de acuerdo al siguiente detalle:	
<b>Anticipo</b>	<b>3,482.34</b>
Sra. Patricia Saldaña	3,482.34
<b>Activos por Impuestos</b>	<b>17,995.54</b>
Crédito tributario IVA compras locales	94.37
Anticipo IVA retenido	36.00



Anticipo IR retenido años anteriores	6,938.16	
Anticipo IR retenido año corriente	10,927.01	
<b>Total</b>		<b>21,477.88</b>

<b>7 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>		<b>445,072.74</b>
En esta cuenta se registra el valor de "Propiedades, Planta y Equipos", a su valor histórico, descontada la correspondiente depreciación, de acuerdo al siguiente detalle:		
Terreno		128,400.00
Edificio		504,105.98
Muebles y Enseres		13,947.70
Vehículo		14,031.04
(-) Dep. Acum. Propiedades, Planta y Equipo		-215,411.98
<b>Total</b>		<b>445,072.74</b>

<b>8 OBLIGACIONES CON EL IESS</b>		<b>374.72</b>
En esta cuenta se registran el valor de los aportes personales y patronales que se adeudan al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, de acuerdo al siguiente detalle:		
Aportes personales retenidos por pagar		163.06
Aporte patronal, IECE y SECAP por pagar		211.66
<b>Total</b>		<b>374.72</b>

<b>9 OBLIGACIONES TRIBUTARIAS</b>		<b>607.97</b>
En este rubro se registran las obligaciones pendientes de pago que la Inmobiliaria mantiene con el Servicio de Rentas Internas al 31 de diciembre de 2019 de acuerdo al siguiente detalle:		
IVA Ventas		377.27
IVA 30%		0.01
IVA 70%		7.59
IVA 100%		111.33
Retención Honorarios		84.60
1% compras de bienes		1.78
2% servicios		25.37



8% Notarios	0.02
<b>Total</b>	<b>607.97</b>

<b>10 SUELDOS Y SALARIOS POR PAGAR</b>	<b>6,085.36</b>
En este rubro se registran las obligaciones por pagar que mantiene la Inmobiliaria con el personal.	

<b>11 GARANTIAS</b>	<b>19,136.19</b>
En esta cuenta se registra las garantías entregadas por los arrendatarios y que la Administración las ha efectivizado.	
Amaranth Consulting & Representations S.A.	600.00
Edwin Estrella Perez Electtel	560.00
Browse Ecuador Cia Ltda.	560.00
Taxbureau Ecuador Cia Ltda	640.00
Pro Event S.A.	800.00
Comairland Tour Logistic S.A.	262.70
Aso.Internacional De Estudiantes De Ciencias Economicas	780.00
Oswaldo Manuel Ramos Castllo	860.00
Agencia De Viajes Y Turismo NINFATOUR S.A.	840.00
Masmovilec Modelos Interactivos Cia Ltda	560.00
Lenin Daniel Estrella Ruiz	1,300.00
Renan Quintanilla Gonzalez	600.00
Agencia De Viajes PAHUELACOM Pahuela Travel Cia.Ltda	1,300.00
Smart Movility Cia Ltda	874.00
Suin Carchipulla Milena	1,401.00
Vanessa Paola Ortiz	560.00
Turismo Paradise	280.00
Treasuretours Cia. Ltda.	840.00
Fanny Jacqueline Macias Zambrano	771.07
Gm Travel Agencia De Viajes Gmtravel Cia Ltda	1,176.00
Dipaso S.A.	3,571.42
<b>Total</b>	<b>19,136.19</b>



**DR. HOMERO ZURITA ZURITA**

*Auditor independiente.*

<b>12 OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>1,710.54</b>
Corresponde al anticipo de un arrendatario.	

<b>13 SOBREGIRO BANCARIO</b>	<b>5,323.91</b>
El valor constante en el balance general dentro del pasivo por el valor de \$ 5,323.91, representa un sobregiro contable mas no un sobregiro bancario porque existen cheques girados y no cobrados de ejercicios anteriores.	

<b>14 CAPITAL SOCIAL</b>	<b>600.00</b>
En este rubro se registra el Capital suscrito y pagado por los socios de la Inmobiliaria. El capital se encuentra respaldado con la emisión de participaciones de acuerdo al siguiente detalle:	
Saldaña Bucheli Sylvia Patricia	3.00
Saldaña Bucheli Wagner Leonardo	3.00
Saldaña Duran Leonardo (Herederos)	594.00
<b>Total</b>	<b>600.00</b>

<b>15 RESERVAS</b>	<b>10,446.87</b>
En este rubro consta el valor correspondiente a la reserva legal acumulada hasta el 31 de diciembre de 2019.	

<b>16 RESERVA POR REVALORIZACION DE PROPIEDADES</b>	<b>610,330.73</b>
Corresponde a la revalorización efectuada al edificio de la Compañía.	



**17 UTILIDAD DE EJERCICIOS DE EJERCICIOS ANTERIORES 7,449.80**

En esta cuenta se registran los resultados acumulados de ejercicios anteriores y que se encuentran por distribuir a los accionistas.

**18 PERDIDAS DE EJERCICIOS DE EJERCICIOS ANTERIORES 66,286.88**

En esta cuenta se registran las perdidas acumulados de ejercicios anteriores, conforme se detalla a continuación:

(-) Perdida año 2016	19,266.46
(-) Perdida año 2017	12,345.11
(-) Perdida año 2018	34,675.31
<b>Total</b>	<b>66,286.88</b>

**19 INGRESOS 47,641.69**

En este grupo se registran los ingresos por arriendos percibidos por la Compañía durante el periodo 2019:

Ingresos con tarifa 12%	47,000.69
Ingresos con tarifa 0%	641.00
<b>Total</b>	<b>47,641.69</b>

**20 GASTOS 95,369.20**

En este grupo se registra el valor de los gastos realizados durante el periodo 2019 tanto administrativos como de ventas, conforme se detalla a continuación:

<b>Gastos de Personal</b>	31,428.11
<b>Gastos Generales</b>	63,941.09
Mantenimiento edificio	12,565.77
Impuesto predial	6,596.61
Depreciación	25,205.30
Servicios básicos	7,840.52
Gastos financieros	667.74
Servicio de comisionista	2,386.00
Honorarios profesionales	5,251.00



**DR. HOMERO ZURITA ZURITA**  
*Auditor independiente.*

Varios	3,428.15	
<b>Total</b>		<b>95,369.20</b>

<b>21 RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-47,727.51</b>
En este rubro se registra el resultado obtenido por la Compañía en el año 2019.	
Total de Ingresos	47,641.69
Total gastos	95,369.20
<b>Déficit del periodo</b>	<b>-47,727.51</b>



DR. HOMERO ZURITA ZURITA  
*Auditor independiente.*

**INMOBILIARIA SALDAÑA BUCHELI CIA LTDA**  
**ANÁLISIS FINANCIERO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

El análisis financiero nos permite informar y visualizar de una mejor manera la situación financiera de la entidad. Del análisis a los índices podemos detectar debilidades, en cuanto a su liquidez, determinar si la empresa: está en posibilidad de afrontar compromisos financieros a corto y largo plazo, si la rentabilidad obtenida con respecto a la inversión es justificada, si el uso de los activos invertidos es optimizado y si estos resultados implican una debilidad importante que se puede tornar en amenaza para la operación y existencia de la entidad.

A continuación, presentamos los resultados obtenidos:

<b>ÍNDICE DE SOLVENCIA</b>	=	<b><u>ACTIVO CORRIENTE</u></b>
		<b><u>PASIVO CORRIENTE</u></b>
IS	=	<u>102,980.96</u>
		33,238.69
IS	=	3.10

Esta razón financiera muestra la capacidad que tiene la Empresa para cubrir sus obligaciones a corto plazo, su nivel de liquidez está dado en relación de 3.10 a 1; es decir, que la Institución posee \$ 3.10 para cubrir \$ 1.00 de deuda.

<b>CAPITAL DE TRABAJO</b>	=	<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	-	<b>PASIVO CORRIENTE</b>
CT	=	102,980.96	-	33,238.69
CT	=			<b>69,742.27</b>

Este índice muestra que la Empresa tiene un Capital de Trabajo de \$ 69,742.27 en calidad de fondos permanentes, para atender las necesidades de la operación normal de la Empresa en marcha, luego de cancelar sus obligaciones corrientes.

<b>INDICE DE SOLIDEZ</b>	=	<b><u>Pasivo total</u></b>
		<b><u>Activo total</u></b>
IS	=	<u>33,238.69x100</u>
		548,053.70
IS	=	6.06%

Este índice nos demuestra que la empresa depende de los acreedores en un 6.06%.

**INDICE DE PARTICIPACION**

---

*Dirección: Av. 9 de Octubre N° 21-157 y Roca, Edificio Santa Teresita, 4to piso, oficina N° 10-N*  
*Teléfonos: 022 561 - 321 / 022 348 - 175 / 0998 337 - 928*  
*E-mail: hozuritauditors@hotmail.com*



**DR. HOMERO ZURITA ZURITA**

*Auditor independiente.*

IP	=	<u>Patrimonio</u> <u>Activo total</u>
IP	=	$\frac{514.815.01 \times 100}{548.053.70}$
IP	=	93.94%

Este índice nos demuestra que el patrimonio de la Empresa representa el 93.94% del total de los activos.

#### INDICE DE CRECIMIENTO DE CUENTAS POR COBRAR

ICCC	=	<u>Cuenta por Cobrar Año 2019</u> <u>Cuenta por Cobrar Año 2018</u>
ICCC	=	$\frac{81.303.08}{81.156.87} - 1$
ICCC	=	0.18%

La Empresa presenta un incremento en Cuentas por Cobrar en un 0.18 %, en comparación al año 2018, es decir menor del 1%.

INDICE DE CRECIMIENTO DE LOS INGRESOS	=	<u>Ingresos Año 2019</u> <u>Ingresos Año 2018</u>
ICI	=	$\frac{47.641.69}{63.239.07} - 1$
ICI	=	-24.66%

En el año 2018 la Empresa disminuyó sus ingresos en un -24.66% respecto al año 2018. Consideramos que esta disminución en los ingresos se debe a la recesión económica del país.

#### INDICE DE CRECIMIENTO DE GASTOS

ICG	=	<u>Gastos Año 2019</u> <u>Gastos Año 2018</u>
ICG	=	$\frac{95.367.20}{97.914.38} - 1$
ICG	=	-2.60%

De este índice se concluye que la Empresa disminuyó sus gastos en -2.60 % en comparación al año 2018.



**DR. HOMERO ZURITA ZURITA**  
*Auditor independiente.*

## **INFORMACION ADICIONAL**

### **ALCANCE DEL EXAMEN**

El examen de auditoría realizado al Balance General, Estado de Resultados, Estado de cambios en el Patrimonio y de Flujos del Efectivo, abarcó el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019.

### **OBJETIVOS DEL EXAMEN**

- Analizar la información financiera de la Compañía y los registros contables, mediante la utilización de técnicas de revisión y verificación.
- Determinar la exactitud y confiabilidad de la información que contienen los estados financieros de la Compañía y el cumplimiento de las disposiciones legales y tributarias vigentes.
- Verificar el movimiento de las cuentas y determinar si en éstas se refleja los hechos económicos efectuados por la Compañía durante el período 2018.
- Determinar la razonabilidad de los saldos de las cuentas que conforman los estados financieros y la aplicación de los principios de contabilidad.

### **BASE LEGAL**

- Ley de Compañías
- Ley y Reglamento del Régimen Tributario Interno
- Ley de Seguridad Social
- Código del Trabajo
- Estatuto de la Compañía
- Reglamento Interno de trabajo
- Reglamento de Facturación
- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
- Normas de Internacionales de Auditoría
- Principios de Contabilidad Generalmente aceptados
- Normas Técnicas de Control Interno

### **SOCIOS DE LA COMPAÑÍA**

El Capital social de la compañía, se encuentra constituido de la siguiente manera:

---

*Dirección: Av. 9 de Octubre N° 21-157 y Roca, Edificio Santa Teresita, 4to piso, oficina N° 10-N*  
*Teléfonos: 022 561 - 321 / 022 348 - 175 / 0998 337 - 928*  
*E-mail: [hozuraudidores@hotmail.com](mailto:hozuraudidores@hotmail.com)*



**DR. HOMERO ZURITA ZURITA**

*Auditor independiente.*

<b>Accionista</b>	<b>Capital Suscrito</b>	<b>Capital Pagado</b>	<b>N° Participaciones</b>	<b>%</b>
Leonardo Saldaña	\$ 594,00	\$ 594,00	594	99,00%
Wagner Saldaña	\$ 3,00	\$ 3,00	3	0,50%
Silvia Saldaña	\$ 3,00	\$ 3,00	3	0,50%
<b>TOTALES</b>	<b>\$ 600,00</b>	<b>\$ 600,00</b>	<b>600</b>	<b>100,00%</b>

#### **NOMINA DE DIRECTIVOS**

Elvia Hipatia Bucheli Pastor      PRESIDENTE      desde 21 de abril de 2010  
Wagner Leonardo Saldaña Bucheli      GERENTE      desde 21 de abril de 2010



## AUDITORES

Dir.: Av. 9 de Octubre N21-157 y Roca,  
Edificio Santa Teresita, 4to piso, oficina 10-N  
Telf.: 02-2561321  
Cel.: 0983315221 - 0998337928  
mail: hozuraudidores@hotmail.com