

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los accionistas  
**INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.**  
Quito, Ecuador

**Opinión:**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.** al 31 de diciembre de 2018, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES).

**Base para la opinión:**

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

**Asuntos clave de auditoría:**

4. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

PBX: +593 4 2367833 • Fax: +593 4 2361056 • E-mail: [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) • [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)  
Av. 8 de Octubre 1811 y Los Ríos, Edif. Finanzur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box. 09-04-783 • Guayaquil

Tel: +593 2 2263958 - 2263960 • Fax: +593 2 2266814 • E-mail: [pkfquito@pkfecuador.com](mailto:pkfquito@pkfecuador.com)  
Av. República de El Salvador 838 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las Firmas Miembro, ni las Firmas correspondientes de la red ni PKF International Limited, son responsables ni aceptar obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.



### **Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:**

5. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.
6. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
7. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros:**

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.
9. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:
  - 9.1. Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.
  - 9.2. Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
  - 9.3. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.

9.4. Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, no existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

9.5. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.

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

**Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:**

11. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

15 de abril de 2019  
Guayaquil, Ecuador



Manuel Garcia Andrade  
Superintendencia de Compañías, Valores  
y Seguros No. 02

**INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

|  | <u>Al 31 de diciembre de:</u> |                  |
|--|-------------------------------|------------------|
|  | <u>2018</u>                   | <u>2017</u>      |
| <b><u>ACTIVOS</u></b>  |                               |                  |
| <b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>   |                               |                  |
| Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota E)                             | 63.998                        | 61.329           |
| Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota J)                    | 979.218                       | 667.820          |
| Cuentas y documentos por cobrar no relacionados                          | 21.245                        | 7.711            |
| Servicios y otros pagos anticipados                                      |                               | 27.885           |
| Activos por impuestos corrientes   | 3.326                         | 1.117            |
| <b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>  | <b>1.067.787</b>              | <b>765.862</b>   |
| <b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>  |                               |                  |
| Derechos fiduciarios (Nota F)  | 2.994.858                     | 2.194.358        |
| <b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>                                       | <b>2.994.858</b>              | <b>2.194.358</b> |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>   | <b>4.062.645</b>              | <b>3.560.220</b> |
| <b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>                                       |                               |                  |
| <b>PASIVOS CORRIENTES:</b>   |                               |                  |
| Sobregiro bancario   |                               | 20.414           |
| Porción corriente de obligaciones con instituciones financieras (Nota G) | 178.832                       | 182.120          |
| Ingresos diferidos   |                               | 11.711           |
| Cuentas y documentos por pagar no relacionados                           | 20.935                        | 7.711            |
| Otras obligaciones corrientes  | 12.359                        | 1.117            |
| Provisiones (Nota H)   | 88.088                        | 1.250            |
| <b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>  | <b>300.214</b>                | <b>324.323</b>   |
| <b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>  |                               |                  |
| Obligaciones con instituciones financieras (Nota G)                      | 1.308.253                     | 1.111.111        |
| Otros pasivos no corrientes  | 60.820                        | 111.111          |
| <b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>                                       | <b>1.369.073</b>              | <b>1.222.222</b> |
| <b>PATRIMONIO (Nota I)</b>   |                               |                  |
| Capital social   | 1.313.650                     | 1.313.650        |
| Reserva legal  | 66.475                        | 66.475           |
| Resultados acumulados  | 1.013.233                     | 960.000          |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>  | <b>2.393.358</b>              | <b>2.340.125</b> |
| <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>  | <b>4.062.645</b>              | <b>3.560.220</b> |

Arg. Mario Ponce  
Representante Legal

María del Carmen Calvo Piña  
Contador General

**INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en USDólares)

|  | Años terminados al<br>31 de diciembre de |                |
|--|--|----------------|
|  | 2018                                     | 2017           |
| <b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>    | 422.426                                  | 611.100        |
| <b>GASTOS OPERACIONALES:</b>                 |  |                |
| Gastos de venta y administrativos (Nota <)   | 130.657                                  | 257.100        |
| Otros gastos operacionales                   |  | 3.360          |
|  | <u>130.657</u>                           | <u>260.460</u> |
| <b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>                  | 291.769                                  | 350.640        |
| <b>OTROS INGRESOS:</b>                       |  |                |
| Ingresos financieros                         | 310                                      | 1.100          |
| Utilidad en venta de inmuebles               |  | 306.000        |
| Otros ingresos no operacionales              | 9.166                                    | 900            |
|  | <u>9.476</u>                             | <u>308.000</u> |
| <b>GASTOS FINANCIEROS</b>                    | 117.332                                  | 147.900        |
| <b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b> | 183.913                                  | 512.840        |
| Impuesto a la renta (Nota L)                 | 41.421                                   | 48.900         |
| <b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>                | <u>142.492</u>                           | <u>463.940</u> |



Arq. Mariq Ponce  
Representante Legal



Maria del Carmen Calvopina  
Contador General

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2017

(Expresados en US\$ólares)

|                                  | Capital social | Reserva legal | Resultados acumulados |
|----------------------------------|----------------|---------------|-----------------------|
| Saldo al 1 de enero de 2017      | 1.313.650      | 24.680        | 447.291               |
| Constitución de reservas         |                | 27.540        | (27.540)              |
| Utilidad del ejercicio           |                |               | 466.245               |
| Saldo al 31 de diciembre de 2017 | 1.313.650      | 52.220        | 884.996               |
| Construcción de reservas         |                | 14.250        | (14.250)              |
| Utilidad del ejercicio           |                |               | 142.497               |
| Saldo al 31 de diciembre de 2018 | 1.313.650      | 66.470        | 1.013.233             |



Arq. Mario Ponce  
Representante Legal



Maria del Carmen Calvo Pina  
Contador General

**INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

|  | Años terminados al<br>31 de diciembre de |                  |
|--|--|------------------|
|  | 2018                                     | 2017             |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>                 |  |                  |
| Efectivo recibido de clientes  | 426.533                                  | 1.000.000        |
| Efectivo pagado a proveedoras y terceros                               | (146.151)                                | (310.000)        |
| Otros ingresos   | 9.478                                    | 310.000          |
| Otros gastos   | (117.332)                                | (120.000)        |
| <b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE</b>     | <b>170.025</b>                           | <b>880.000</b>   |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>                 |  |                  |
| Venta de terrenos y edificios  |  | 1.300.000        |
| <b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>      |  | <b>1.300.000</b> |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>            |  |                  |
| Sobregiro bancario   | (25.304)                                 | 1.000.000        |
| Obligaciones con instituciones financieras, neto                       | 370.578                                  | (600.000)        |
| Préstamos otorgados a relacionadas                                     | (513.628)                                |                  |
| <b>EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>       | <b>(168.353)</b>                         | <b>(600.000)</b> |
| <b>AUMENTO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>                 | <b>1.673</b>                             | <b>1.680.000</b> |
| <b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b> | <b>62.325</b>                            | <b>1.000.000</b> |
| <b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>  | <b>63.998</b>                            | <b>2.680.000</b> |



Arq. Mario Poncé  
Representante Legal



Maria del Carmen Cavocchia  
Contador General

**INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

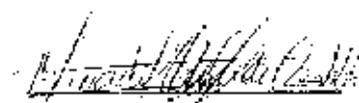
(Continuación)

(Expresados en USDólares)

|   | Años terminados al |                    |
|---|--------------------|--------------------|
|   | 2018               | 2017               |
| <b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b> |                    |                    |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO  | 142.492            | 485.771            |
| Ajustes por:  |                    |                    |
| Depreciación de edificios   |                    | 21.567             |
| Ingresos diferidos  | (16.793)           |                    |
| Baja de depreciación por venta de edificios                                       |                    | (119.774)          |
|   | <u>125.699</u>     | <u>367.564</u>     |
| Cambios netos en activos y pasivos corrientes:                                    |                    |                    |
| Cuentas y documentos por cobrar, neto   | (3.607)            | (410.274)          |
| Otros activos   | 47.342             | (33.777)           |
| Cuentas y documentos por pagar  | 3.698              | (607.271)          |
| Otros pasivos   | (3.106)            | 55.871             |
|   | <u>44.327</u>      | <u>(1.025.651)</u> |
| <b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>      | <u>170.026</u>     | <u>(658.516)</u>   |



Arq. Mario Ponce  
Representante Legal



Maria del Carmen Calvo Piña  
Contador General