

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CÍA. LTDA.
INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Dra. PATRICIA DE LOURDES RIVAS SALAZAR
AUDITORA INDEPENDIENTE

CONTENIDO:

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES.

- Estados de Situación Financiera.
- Estado de Resultados del Período.
- Estados de Cambios en el Patrimonio.
- Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo.
- Notas aclaratorias a los estados financieros

INFORME DE CONTROL INTERNO

- Conclusiones – Recomendaciones.

ANEXOS

- Notas a los estados financieros auditados.
- Matriz de materialidad.
- Informe de Prevención de lavado de activos.

Fecha: Loja, 26 de marzo 2018

ABREVIATURAS Y SIGLAS UTILIZADAS

SIGLAS	SIGNIFICADO
CIA. LTDA.	COMPAÑÍA LIMITADA.
NIIF.	NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.
NIA	NORMAS INTERNACIONALES DE AUDITORIA
ICT.	INFORMA DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO.
ART.	ARTICULO.
SRI.	SERVICIO DE RENTAS INTERNAS.
CT.	CODIGO DE TRABAJO.
MRL	MINISTERIO DE RELACIONES LABORALES
IR	IMPUESTO A LA RENTA
IESS	INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL
RALRTI	REGLAMENTO DE APLICACIÓN PARA LA LEY DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO
IVA	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO
DEP. ACUM.	DEPRECIACIÓN. ACUMULADA.
PYMES	PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

A los socios de la Compañía

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

Presente. -

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de la Compañía "INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA"., que comprenden el estado de situación financiera, estado de resultado, estado de flujo de efectivo, estado de evolución del patrimonio, y las notas explicativas al 31 de diciembre de 2017.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionadas, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., al 31 de diciembre de 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. La Empresa prepara sus estados financieros sobre la base de Normas de Información Financiera NIIF para pymes.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía, en relación con los Estados Financieros.

2. La Administración INMOBIROMAR CIA. LTDA., es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las normas internacionales de contabilidad y Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para pymes. Esta responsabilidad incluye el diseño la implementación y el mantenimiento del proceso de control interno, para que estén libres de distorsiones importantes causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y de la realización de estimaciones contables de acuerdo con las características propias de la Compañía. En la preparación de los estados financieros, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Empresa para continuar en funcionamiento y utilizar la base contable de la empresa, a menos que la administración tenga la intención de liquidarla o cesar sus operaciones en el próximo periodo.

Responsabilidades del auditor.

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basada en la auditoría que hemos efectuado de acuerdo con Normas

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

Internacionales de Auditoría., dichas normas requieren que cumplamos con principios éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen distorsiones importantes. Una Auditoría comprende la realización de procedimientos a fin de obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones de los estados financieros.

Los procedimientos de auditoría que aplicamos dependen del juicio del Auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación, el Auditor toma en consideración el control interno de la Empresa que le es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, mas no con el propósito de expresar una opinión sobre su efectividad. Una auditoría también incluye la evaluación de que los principios de contabilidad aplicados son apropiados, que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables en la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para expresar una opinión de auditoría.

Fundamento claves de la Opinión.

4. Corresponden a que los estados financieros cortados al 31 de diciembre de 2017, no evidenciaron asuntos que puedan poner en riesgo significativo nuestra opinión; sin embargo, nos pronunciamos con relación a la Empresa tiene intenciones de cesar sus actividades económicas en el año 2018, con lo cual concluimos que la empresa no podría concluir como negocio en marcha.

La administración es responsable de "otra información" como: informe técnico de gestión, presupuestos, planes, etc. que la Compañía mantiene como herramientas de gestión.

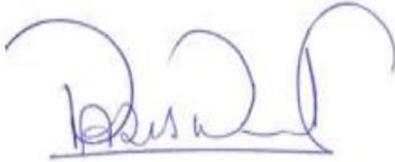
Informe de los auditores independientes año anterior.

5. Los Estados Financieros de Inmobiliaria Inmobiroamar Cía. Ltda., por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, es recurrente cuyo informe del 29 de marzo del 2017 expresó una opinión razonable sobre dichos Estados Financieros.

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

Otros requerimientos reglamentarios .

Nuestros informes sobre: **Recomendaciones sobre estructura del control interno, forman parte del presente informe; **La opinión sobre el Informe de Cumplimiento Tributario, requerido a las compañías que tienen la obligatoriedad, será presentado por separado hasta el 31 de julio de 2018, de acuerdo con las fechas establecidas por el Servicio de Rentas Internas una vez que INMOBIROMAR CIA. LTDA, presente los formularios debidamente llenados para emitir dictamen por separado. **El informe sobre el cumplimiento de normas, políticas, procedimientos y disposiciones para evitar ser utilizados para el cometimiento del lavado de activos, y financiamiento de delitos, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, se emite por separado.



Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar
AUDITORA INDEPENDIENTE

RNAE No. 346
Registro C.P.A. No. 21.944

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

Pag. 1 de

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CÍA. LTDA.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Acumulado)**

EXPRESADO EN DOLARES

Al 31/12/2017

1. ACTIVO		1,065,588.09
1.01. ACTIVO CORRIENTE	22,245.50	
1.01.01.01 CAJA - GENERAL	14,391.24	
1.01.01.01.01 Caja - Chica	991.93	
1.01.01.02.01 Banco de Loja Cta. Cte. N° 2901	6,862.33	
1.02. ACTIVO NO CORRIENTE	1,043,342.59	
1.02.01. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	7.40	
1.02.01.08 EQUIPO DE COMPUTACIÓN	509.00	
1.02.01.12. (-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDAD	-501.60	
1.02.01.12.03 Depreciación Acumulada de Equip	-501.60	
1.02.02. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1,043,335.19	
1.02.02.02. EDIFICIOS	1,157,080.05	
1.02.02.02.01 Edificio Urbanización La Caroli	540,000.00	
1.02.02.02.02 Edificio Avda. Salvador Bustama	617,080.05	
1.02.02.03. (-) DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIE	-113,744.86	
1.02.02.03.01 Depreciación Acumulada Edificio	-55,020.82	
1.02.02.03.02 Depreciación Acumulada del Edif	-58,724.04	
PASIVO		-264,770.17
2.01. PASIVO CORRIENTE	-140,857.92	
2.01.03. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	-3,127.23	
2.01.03.01 PROVEEDORES LOCALES	-1,279.40	
2.01.03.03 Documentos por pagar	-1,847.83	
2.01.04. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	-97,092.59	
2.01.04.01. LOCALES OBLIGACIONES CON INSTITUCION	-97,092.59	
2.01.04.01.01 Préstamo por Pagar Banco de Loj	-97,092.59	
2.01.07. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	-23,373.71	
2.01.07.01.04 Impuestos por pagar al fisco	-1,058.12	
2.01.07.02 IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJE	-4,199.03	
2.01.07.03.01 Aporte Individual por Pagar	-213.99	
2.01.07.03.02 Aporte Patronal por Pagar	-275.13	
2.01.07.03.03 Fondos de Reserva por Pagar	-31.84	
2.01.07.03.04 Préstamos Quirografarios por Pa	-257.72	
2.01.07.04.01 Sueldos por Pagar	-2,177.36	
2.01.07.05.01 15% participacion de Trabajador	-15,160.52	
2.01.08. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS - RELACIONADAS	-17,264.39	
2.01.08.03 Cuentas por Pagar Distribuidora Romar	-17,264.39	
2.02. PASIVO NO CORRIENTE	-123,912.25	
2.02.02. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	-43,629.06	
2.02.02.01.01 Préstamos por Pagar Largo Plazo	-11,000.00	
2.02.02.01.03 Garantías por Pagar Largo Plazo	-7,400.00	
2.02.02.01.04 Cuentas por Pagar Largo Plazo C	-100.00	
2.02.02.01.05 Cuentas por Pagar Varias	-129.06	
2.02.02.01.06 Cuentas por Pagar Largo Plazo D	-25,000.00	
2.02.03. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	-80,283.19	
2.02.03.02.01 Préstamos por Pagar Largo Plazo	-80,283.19	
3. PATRIMONIO NETO		-800,817.92
3.01. CAPITAL	-618,080.05	
3.01.01.01 Capital Suscrito y Pagado Sr. Humbert	-618,050.05	
3.01.01.03 Capital Suscrito y Pagado Ing. Veróni	-10.00	
3.01.01.04 Capital Suscrito y Pagado Ing. Gladys	-10.00	
3.01.01.05 Capital Suscrito y Pagado Ing. Rodrig	-10.00	
3.04. RESERVAS	-8,019.32	
3.04.01 RESERVA LEGAL	-8,019.32	
3.06. RESULTADOS ACUMULADOS	-107,999.95	
3.06.01 GANACIAS ACUMULADAS	-152,366.98	
3.06.02 (-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	44,367.03	
3.07. RESULTADOS DEL EJERCICIO	-66,718.60	
3.07.01 GANANCIA O PERDIDA NETA DEL PERIODO	-66,718.60	

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

Pág. 2 de 2

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Acumulado)

EXPRESADO EN DOLARES

Al 31/12/2017

Pasivo+Patrimonio

-1,065,588.09

Revisado por	Aprobado por
 Lic. Carmen Minga Villavicencio CONTADORA INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.	 Ing. Rodrigo Javier Ceil O. INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA. GERENTE INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA. R.U.C. 1491751333001 EQUADOR

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

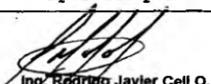
Pag. 1 de 1

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS (Acumulado)

EXPRESADO EN DOLARES

Del 01/12/2017 al 31/12/2017

4. INGRESOS		-213,312.86
4.01. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	-210,232.86	
4.01.02. PRESTACIÓN DE SERVICIOS	-209,640.36	
4.01.02.01 Ingreso por Arriendo Inmueble Avda. S	-180,000.00	
4.01.02.02 Ingreso Arriendo Inmueble Quito casa	-29,640.36	
4.01.09 OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	-592.50	
4.03. OTROS INGRESOS	-3,080.00	
4.03.05 OTRAS RENTAS	-3,080.00	
5. GASTO		146,594.26
5.01. COSTOS DE VENTA Y PRODUCCION	34,726.40	
5.01.04.01. DEPRECIACION PROPIEDADES PLANTA Y EQ	34,726.40	
5.01.04.01.01 Depreciación de Equipo de Comp	14.00	
5.01.04.01.02 Depreciación de Edificio Avda.	18,512.40	
5.01.04.01.03 Depreciación Edificio Ada. Repu	16,200.00	
5.02. GASTOS	111,867.86	
5.02.01. GASTOS DE VENTAS	43,684.14	
5.02.01.01 SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACION	27,173.76	
5.02.01.02. APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (inclu	7,353.56	
5.02.01.02.01 Gasto Aporte Patronal	3,301.56	
5.02.01.02.02 Gasto Fondos de Reserva	850.04	
5.02.01.02.03 Decimo Tercer Sueldo	2,264.52	
5.02.01.02.04 Decimo Cuarto Sueldo	937.44	
5.02.01.08 MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	196.50	
5.02.01.10 COMISIONES POR ARRENDAMIENTO DE INMUE	7,200.00	
5.02.01.17 GASTOS DE VIAJE	842.80	
5.02.01.18 AGUA, ENERGÍA, LUZ Y TELECOMUNICACION	854.89	
5.02.01.28. OTROS GASTOS	62.63	
5.02.01.28.01 Suministros de Oficina	62.63	
5.02.02. GASTOS ADMINISTRATIVOS	37,312.73	
5.02.02.05 HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PER	10,810.84	
5.02.02.08 MANTENIMIENTO Y REPARACIONES DE INMUE	183.49	
5.02.02.20 IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	6,777.37	
5.02.02.28. OTROS GASTOS	19,541.03	
5.02.02.28.02 Gasto Sistemas Software	350.00	
5.02.02.28.90 GASTO IMPUESTO A LA RENTA (ACTI	19,191.03	
5.02.03. GASTOS FINANCIEROS	14,388.15	
5.02.03.01. INTERESES	14,056.53	
5.02.03.01.01 Intereses Préstamos Bancarios	14,056.53	
5.02.03.02. COMISIONES	331.62	
5.02.03.02.01 Gastos Bancarios	331.62	
5.02.04. OTROS GASTOS	16,482.84	
5.02.04.04 Miselaneos	1,322.32	
5.02.04.05 Gasto 15% Participación de Trabajador	15,160.52	
GANANCIA O PERDIDA NETA DEL PERIODO		-66,718.60

Revisado por	Aprobado por
 Lic. Carmel Mingá Villavicencio CONTADORA INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.	 Ing. Rodrigo Javier Cell O. GERENTE INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA. R.U.C. 1191751333001 LOJA - ECUADOR	

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
 AVDA. SALVADOR BUSTAMANTE CELY Y NUEVA YORK
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DICIEMBRE 2017

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	RESERVAS				OTROS RESULTADOS ATÍPICOS				RESULTADOS ACUMULADOS			RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO		
	RESERVA LEGAL	RESERVA DE RESERVAS Y OTRAS RESERVAS	RESERVA DE RESERVAS Y OTRAS RESERVAS	RESERVA DE RESERVAS Y OTRAS RESERVAS	RESERVA LEGAL	RESERVA DE RESERVAS Y OTRAS RESERVAS		RESERVA DE RESERVAS Y OTRAS RESERVAS								
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO	618.080,05															800.317,02
SALDO RECONSTRUIDO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR	618.080,05															734.089,32
SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR	618.080,05															734.089,32
CAMBIO EN POLÍTICAS CONTABLES:																
CONEXIÓN DE ERRORES:																
CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:																
Aumento (disminución) de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	990201
Aportes para futuras capitalizaciones																990202
Prima por emisión prima de acciones																990203
Dividendos																990204
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales																990205
Valoración de Activos Financieros Disponibles para la venta																990206
Valoración de Propiedades, planta y equipo																990207
Realización de la Reserva por liquidación de Activos Intangibles																990208
Otros cambios (Módulo)																990209
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)																990210

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
 S.U.C. 1191751333001
 QUITO - ECUADOR

RODRIGO JAVIER CELLO
 REPRESENTANTE LEGAL
 NOMBRE: Rodrigo Javier Cello Cjeda
 CI / RUC: 1103783743

ROSA DEL CARMEN MINGA VILLALBA
 FIRMA DEL CONTADOR
 NOMBRE: Rosa del Carmen Minga Villalbaldo
 CI / RUC: 110202828001

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO			
INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.		P	POSITIVO
AVDA. SALVADOR BUSTAMANTE CELI Y NUEVA YORK		N	NEGATIVO
No. Expediente	175477	D	POSITIVO O NEGATIVO (DUAL)
RUC:	1191751333001		
	AL 31 DICIEMBRE 2017		
			SALDOS BALANCE (En US\$)
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	95		-4.686,82
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9501		35.339,27
Clases de cobros por actividades de operación	950101		209.640,36
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101		209.640,36 P
Clases de pagos por actividades de operación	950102		-96.768,87
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201		-46.631,46 N
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	95010202		N
Pagos a y por cuenta de los empleados	95010203		-50.137,11 N
Otras entradas (salidas) de efectivo	950108		-77.532,52 D
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	9502		0
Efectivo procedentes de la venta de acciones en subsidiarias u otros negocios	950201		P
Efectivo utilizado para adquirir acciones en subsidiarias u otros negocios para tener el control	950202		N
Efectivo utilizado en la compra de participaciones no controladoras	950203		N
Otros cobros por la venta de acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	950204		P
Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	950205		N
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	950206		P
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	950207		N
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	950208		P
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	950209		N
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	950210		P
Compras de activos intangibles	950211		N
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	950212		P
Compras de otros activos a largo plazo	950213		N
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	950214		P

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

Anticipos de efectivo efectuados a terceros	950215		N
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	950216		P
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	950217		N
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	950218		P
Dividendos recibidos	950219		P
Intereses recibidos	950220		P
Otras entradas (salidas) de efectivo	950221		D
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	9503	-39.996,09	
Aporte en efectivo por aumento de capital	950301		P
Financiamiento por emisión de títulos valores	950302		P
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	950303		N
Financiación por préstamos a largo plazo	950304		P
Pagos de préstamos	950305	-39996,09	N
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	950306		N
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	950307		P
Dividendos recibidos pagados	950308		P
Intereses recibidos	950309		P
Otras entradas (salidas) de efectivo	950310		D
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	9504	0	
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	950401		D
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9505	-4.656,62	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	9506	26.902,32	P
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9507	22.245,50	
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN			
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	96	101.070,15	
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	97	34.726,40	
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	9701	34.726,40	D
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	9711		D
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	98	-100.457,28	
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	9801		D

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	9802		D
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	9803		D
(Incremento) disminución en inventarios	9804		D
(Incremento) disminución en otros activos	9805	-14.961,45	D
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	9806	-24.807,99	D
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	9807		D
Incremento (disminución) en beneficios empleados	9808	-15.609,79	D
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	9809		D
Incremento (disminución) en otros pasivos	9810	-45.076,05	D
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	9820	95.339,27	

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS ESTÁN ELABORADOS BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA



FIRMA REPRESENTANTE LEGAL
NOMBRE: Rodrigo Javier Celi Ojeda
CI / RUC: 1103753743

INMOBILIARIA
INMOBIROMAR CIA. LTDA.
R.U.C. 1191751333001
LOJA - ECUADOR



FIRMA CONTADOR
NOMBRE: Carmen Minga Villavicencio
RUC: 1102022926001

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA

Al 31 de Diciembre 2017

Expresado en Dólares

Inmobiliaria Inmobiromar Cía. Ltda., está constituida en Loja - Ecuador y su actividad principal es el arrendamiento de bienes inmuebles.

A continuación, se detalla las notas explicativas correspondientes al periodo 2017.

Declaración de Cumplimiento

Los Estados Financieros que comprenden: el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2017 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes.

Los estados financieros se han elaborado al costo histórico, están expresados en las unidades monetarias de USD. La cual moneda de circulación del Ecuador desde el año 2.000.

ESTADO FINANCIERO.

NOTA N° 1 Efectivo y sus Equivalentes:

La política manifiesta que comprenden el efectivo disponible y los importes depositados en las cuentas corrientes en, disponibles a la vista

1.01.01 *Efectivo y sus Equivalente. - La naturaleza de la cuenta es deudora, el saldo es por un valor de \$22.245,50, la misma que se desglosa de la siguiente manera:*

<i>Caja General</i>	<i>\$ 14.391,24</i>
<i>Caja Chica</i>	<i>\$ 991,93</i>
<i>Banco de Loja</i>	<i>\$ 6.862,33</i>

NOTA N° 2 Propiedad Planta y Equipo:

SECCIÓN 16 "La normativa vigente manifiesta: que son activos cuando: sea probable obtener beneficios futuros, se esperan utilicen por más de un periodo y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, se lo utilicen en la producción, además que de ser necesario serán reevaluadas cuando se estime que hay una diferencia significativa entre

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

su valor en libros y el valor razonable, la diferencia entre estos dos valores se reconocerá como un incremento o una disminución del activo"-

1.02.01 Propiedad Planta y Equipo. - se considera un computador valorado en de \$ 509,00, pero ha transcurrido tres años de su adquisición y en este ejercicio 2017 se ha depreciado casi en su totalidad, no se efectuado ningún reevaluó porque en forma verbal los socios han manifestado que desean ya no continuar con la actividad de la compañía, en la depreciación acumula se refleja así:

DESCRIPCIÓN	CANT.	FECHA	PROVEEDOR R / R/ FACTURA	UBICACIÓN	VALOR	DEPRE. ACUMULADA 2014	DEPR. ACUM. 2015	DEPR. ACUM. 2016	DEPR. ACUM. 2017	TOTAL DEPRECIACIÓN ACUMULADA
Computadora CASE SUPER POWER K3341-ALL FUENTE DE 500W ARDUCT FAN, DISCO DURO SEAGATE 750 GB SATA, DUO CORE G2030, MONITOR LG 20" 20EN03 S- B LED 1900X900 NEGRO (110,54) / IMPRESORA CANON MULTIFUNCION MC2220 (58,04)	1	06/02/2014	SISCONET. fact. 48946	OFICINA CONTABILIDAD	509,00	151,64	167,97	167,97	14,00	501,58

1.02.01. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	7.40
1.02.01.08 EQUIPO DE COMPUTACIÓN	509.00
1.02.01.12. (-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDAD	-501.60
1.02.01.12.03 Depreciación Acumulada de Equip	-501.60

NOTA N° 3 Propiedades de Inversión:

1.02.02. Propiedades de Inversión: El saldo de la cuenta es de \$1'043.342,59 el mismo corresponde a dos propiedades adquiridas por la Compañía la una se encuentra ubicada en la ciudad de Quito y la otra en la ciudad de Loja, ambas propiedades están generando ingresos y se está aplicando el 40% de valor residual a 20 años.

COD	DESCRIPCIÓN	CANT.	UBICACIÓN	FECHA	VALOR	VALOR RESIDUAL	Depreciación acumulada 2014	Depreciación acumulada 2015	Depreciación acumulada 2016	Depreciación acumulada a 2017
EE2	EDIFICIO - QUITO Avda. República del Salvador entre Suiza y Moscú - Quito	1	Parroquia Benalcázar sectos La Carolina	08/08/2014	540.000,00	216.000,00	6.420,82	16.200,00	16.200,00	16.200,00
EE1	EDIFICIO DONDE FUNCIONA LA DISTRIBUIDORA ROMAR Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York - Loja	1	Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York	28/10/2014	617.080,00	246.832,00	3.186,84	18.512,40	18.512,40	18.512,40
TOTAL					1.157.080,00	462.832,00	9.607,66	34.712,40	34.712,40	34.712,40

1.02.02.02. EDIFICIOS	1,157,080.05
1.02.02.02.01 Edificio Urbanización La Caroli	540,000.00
1.02.02.02.02 Edificio Avda. Salvador Bustama	617,080.05
1.02.02.03. (-) DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIE	-113,744.86
1.02.02.03.01 Depreciación Acumulada Edificio	-55,020.82
1.02.02.03.02 Depreciación Acumulada del Edif	-58,724.04

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

NOTA N° 4 Cuentas y Documentos por Pagar:

2.01.03. Cuentas y Documentos por Pagar. - El saldo de esta cuenta es de \$3.127,23 y corresponde a valores de proveedores de servicios a la compañía, los mismos que quedan pendiente por cancelarse en el siguiente año, para la declaración de impuestos se distribuye en relacionadas y no relacionadas.

NOTA N° 5 Préstamo por Pagar Banco de Loja

2.01.04.01.01 Préstamo por Pagar Banco de Loja: El préstamo de 200.000,00 se lo realizó para cancelar las obligaciones por pagar que la compañía ha adquirido, el mismo que hasta la fecha se ha cancelado intereses y capital quedando un saldo por pagar en el siguiente año de \$ 177.375,78, en el estado de situación financiera esta clasificado en corriente el valor menor a un periodo contable por \$ \$97.092,59 y préstamo a largo plazo \$ 80.283,19

NOTA N° 6 Otras Obligaciones Corrientes:

Se encuentran las obligaciones por pagar al personal, al servicio de rentas Internas por los impuestos del mes de diciembre y el impuesto a la renta del presente ejercicio, al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social valores que se cancelan en el mes de enero que quedan pendiente en el mes de diciembre:

- Sueldos por Pagar \$2.177,36;
- Impuesto por Pagar al Fisco \$1.058,12;
- Impuesto a la Renta por Pagar \$4.199,03;
- Aporte Individual por Pagar \$213,99;
- Aporte Patronal por Pagar \$275,13;
- Fondos de Reserva por Pagar \$31,84;
- Préstamos Quirografarios por Pagar \$257,72; y,
- 15% trabajadores \$15.160,52.

El valor de \$ 15% trabajadores se calcula de la utilidad del ejercicio por el 15%

UTILIDAD CONTABLE 2017	101.070,15
15% TRABAJADORES	15.160,52

El impuesto a la renta causado del ejercicio 2017 es por \$ 19.191,03, menos las retenciones que han sido efectuadas en el mismo periodo de \$14.992,00 genera impuesto a la renta por pagar de \$4.199,03.

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

NOTA N° 7 Cuentas por Pagar Distribuidora Romar:

2.01.08.03 Cuentas por Pagar Distribuidora Romar: El saldo al 31 de diciembre del 2017 es por \$ 17.264,39 y corresponde a transferencias y cheques entregados a la compañía en calidad de préstamos de la Distribuidora Romar, las mismas que han sido aprobados por junta de socios de la compañía y que no generan interés por un periodo determinado, por el momento se encuentra dentro del periodo aprobado por socios y no genera ningún interés.

NOTA N° 8 Cuentas y Documentos por pagar largo plazo:

2.02.02 Cuentas y Documentos por pagar: La compañía al no contar con flujo de efectivo para sus operaciones, adquirió más préstamos quedando el saldo de esta cuenta por \$43.699,06, los mismos que se desglosan de la siguiente manera:

- Sr. Rodrigo Celi Coronel \$11.000,00;
- Comisariato Roma \$100,00;
- Distribuidora Romar \$25.000,00
- Por devolver a la Sra. María Celi Galán por que se descontó por préstamos quirografarios los mismos que el IESS no debitó de la Cta. Cte. de la Compañía por \$129,06
- Garantía recibida por el arriendo del edificio ubicado en Quito. \$7.400,00.

NOTA N° 9 Capital Suscrito

3.01 Capital Suscrito. - El capital está distribuido de la siguiente manera:

3.01.01.01 Capital Suscrito y Pagado Sr. Humberto Rodrigo Celi	97%	valor \$618.050,05
3.01.01.03 Capital Suscrito y Pagado Ing. Verónica Celi Ojeda	10%	valor \$ 10,00
3.01.01.03 Capital Suscrito y Pagado Ing. Gladys Celi Ojeda	10%	valor \$ 10,00
3.01.01.05 Capital Suscrito y Pagado Ing. Rodrigo Celi Ojeda	10%	valor \$ 10,00

NOTA N° 10 Reservas:

3.04. Reservas. - El saldo es de \$8.019,32 corresponde al registro de la Reserva Legal del ejercicio 2016 de acuerdo a la Junta de Accionistas celebrada el 03 de abril del 2017. El 0.05%. y la reserva del ejercicio 2015.

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

DETALLE		VALOR
	utilidad del ejercicio 2015	107.337,81
(-)	15% trabajadores	16.100,67
(-)	Impuesto a la Renta	15.355,75
(=)	BASE PARA EL CALCULO DE LA RESERVA LEGAL	75.881,39
(-)	5% RESERVA LEGAL	3.794,07

DETALLE		VALOR
	utilidad del ejercicio 2016	121.301,11
(-)	15% trabajadores	18.195,17
(-)	Impuesto a la Renta	18.601,03
(=)	BASE PARA EL CALCULO DE LA RESERVA LEGAL	84.504,91
(-)	5% RESERVA LEGAL	4.225,25

NOTA N° 11 Utilidades acumuladas

Corresponde del al ejercicio 2015 y 2016 los socios no se han repartido la utilidad.

EJERCICIO ECONOMICO	DETALLE	SOCIOS	PORCENTAJE ACCIONES	VALOR GANANCIAS ACUMULADAS	VALOR POR SOCIO
2015	Ganancia del Ejercicio 2015		-	72.087,32	
2016	Ganancia del Ejercicio 2016			80.279,66	
		CELI CORONEL HUMBERTO RODRIGO	99,994		152.367,84
		CELI OJEDA RODRIGO JAMER	0,002		3,05
		CELI OJEDA VERONICA MARGOH	0,002		3,05
		CELI OJEDAGLADYS ELIZABETH	0,002		3,05
TOTAL GANANCIAS ACUMULADAS				152.366,98	152.366,98

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

"Se presenta el Estado de Resultados Integral, en un único ingreso Comprensivo, el desglose de gastos se efectúa por función del gasto."

NOTA N° 12

La actividad de la Compañía Inmobiliaria Inmobiroamar es el arriendo de los bienes inmuebles, por lo tanto: los Ingresos, Costos y gastos se encuentran en función de su actividad, lo que hace que su información sea más relevante y confiable (sección 5).

SECCIÓN No. 2,25 Ingresos por actividades ordinarias en este caso ingresos por arrendamientos son:

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

4.01.02.01	Ingreso por Arriendo Inmueble Avda. Salvador Bustamante Celi y NY	- 180.000,00
4.01.02.02	Ingreso Arriendo Inmueble Quito casa República del Salvador	- 29.640,36

Principales egresos:

COSTOS	
DEPRECIACION PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	
Depreciación de Equipo de Computo	14,00
Depreciación de Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi - Loja	18.512,40
Depreciación Edificio Ada. Republica del Salvador - Quito	16.200,00
GASTOS DE VENTAS	
SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	
Gasto Aporte Patronal	3.301,56
Gasto Fondos de Reserva	850,04
Decimo Tercer Sueldo	2.264,52
Decimo Cuarto Sueldo	937,44
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	
COMISIONES	7.200,00
Gastos de Viaje	842,80
AGUA, ENERGÍA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES	
Suministros de Oficina	62,63
GASTOS ADMINISTRATIVOS	
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	10.810,84
Mantenimiento y Reparación de Inmueble	183,49
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	
Gasto Sistema Software	350,00
Intereses Préstamos Bancarios	14.056,53
Gastos Bancarios	331,62
Miscelaneos	1.322,32

NOTA N° 13 FLUJO DE EFECTIVO

"El flujo de efectivo se lo realizo por el método directo, en forma clara y confiable para la toma de decisiones de la Gerencia."

Se aplica la sección No. 7 para la elaboración del Flujo del efectivo, la sociedad debe informar acerca de los flujos de efectivo de las actividades por el método directo, según el cual se presentan por separado las principales categorías de cobros y pagos en términos brutos.

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

	CODIGO	SALDOS BALANCE (En US\$)
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	95	-4.656,82
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9501	35.339,27
Clases de cobros por actividades de operación	950101	209.640,36
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	209.640,36
Clases de pagos por actividades de operación	950102	-96.768,57
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	-46.631,46
Pagos a y por cuenta de los empleados	95010203	-50.137,11
Otras entradas (salidas) de efectivo	950108	-77.532,52
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	9502	0
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	9503	-39.998,09
Pagos de préstamos	950305	-39998,09
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	9504	0
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	950401	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9505	-4.656,82
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	9506	26.902,32
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9507	22.245,50

Para mejorar y comparar la información del rendimiento de las operaciones de la compañía, se elaboró el Flujo de Efectivo por el Método Directo aplicando la sección 7. En el mismo se presenta por categorías principales de cobros y pagos en términos brutos. Se lo ha realizado en forma clara y confiable, lo que servirá para la toma de decisiones para la Gerencia.

NOTA N° 14 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	APORTO DE SERVIDORES ADICIONALES POR CUBRIR LA FALTA DE CAPITAL EN	PRIMA SOBRE ACCIONES	RESERVAS			RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
				RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS		GANANCIA NETA DEL PERIODO			
					GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS				
301	302	303	30401	30601	30602	30701				
SALDO AL FINAL DEL PERIODO	618.080,05	-	-	8.019,32	152.366,98	-44.367,03	66.718,60	800.817,92	99	
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	618.080,05	-	-	3.794,07	72.087,32	-44.367,03	84.504,91	734.099,32	9901	
SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	618.080,05	-	-	3.794,07	72.087,32	-44.367,03	84.504,91	734.099,32	990101	
CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO	-	-	-	4.225,25	80.279,66	-	-17.786,31	66.718,60	9902	
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales				4.225,25			-84.504,91	-80.279,66	990205	
Otros cambios (detallar)					80.279,66			80.279,66	990209	
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)							66.718,60	66.718,60	990210	

Con la finalidad de mostrar las variaciones que sufren los diferentes elementos que componen el patrimonio en un periodo determinado, se ha elaborado el Estado de Cambios en el Patrimonio buscando explicar sus causas y consecuencias dentro de la estructura financiera de la compañía.

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

NOTA 15.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

El ~~conjunto~~ **conjunto** de Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 Ha ~~sido~~ **sido** aprobado por la Gerencia, y se presentara a la Junta de Socios para su ~~conocimiento~~ **conocimiento** y aprobación.

NOTA 16.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de presentación a Los socios para su aprobación de los estados financieros, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.

NOTA 17: OTRAS

Los socios han manifestado verbalmente que no desean continuar con la actividad económica, y que después de la presentación de los estados financieros afectan la junta para no continuar con la actividad.


Lic. Carmen Minga Vilavicencio
CONTADORA
INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.


Ing. Rodrigo Javier Celi O.
GÉRENTE
INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

INMOBILIARIA
INMOBIROMAR CIA. LTDA.
R.U.C. 1191751333001
LOJA - ECUADOR

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad.**

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

- **RUC de la entidad.**

1191751333001

- **Domicilio de la entidad.**

Loja en el valle, Calle Av. Salvador Bustamante Celi S/N Y Nueva York.

- **Forma legal de la entidad.**

Compañía Limitada.

- **País de incorporación de la entidad.**

Ecuador.

- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

La Compañía "INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.", es una empresa ecuatoriana constituida en la ciudad de Loja, el 08 de enero del 2014, mediante escritura pública otorgada ante el Dr. Dr. Vinicio Leonardo Sarmiento Bustamante notario Segundo del Cantón Loja, en la ciudad de Loja, el objeto social principal según escritura de la compañía es:

1. Inversión inmobiliaria;
2. La compra-venta de inmuebles;
3. Urbanización de terrenos;
4. Administración de inmuebles;

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

5. Arrendamiento de bienes inmuebles y espacios para ubicar publicidad;
6. Mandato para administrar los bienes inmuebles;
7. Constitución de hipotecas sobre sus bienes propios;
8. Contratación de empréstitos bajo garantía de sus bienes;
9. Importación, distribución y comercialización al por mayor y menor especializada de materiales de construcción como: madera, productos, metálicos y no metálicos para estructuras, piedra, cerámica, pisos y acabados para la construcción en genera;
10. Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcción de viviendas, edificios para oficinas, locales para almacenes y otros edificios públicos y de servicios y locales agropecuarios;
11. Alquiler de otros tipos de maquinarias y equipo;
12. Alquiler de todo tipo de maquinaria eléctrica o no, a corlo y largo plazo;
13. Alquiler de efectos personales y enseres domésticos;
14. Actividades de promoción y Publicidad; y,
15. Representación de empresas cuyos fines se encuentren relacionados con las actividades económicas mencionadas anteriormente.

En el Registro Único de Contribuyentes (RUC) se encuentra registrado la actividad de inversión en Bienes Inmuebles, actividades de compraventa de bienes inmuebles, actividades de urbanización de terrenos, actividades de administración de bienes inmuebles.

La Representación Legal de la compañía está a cargo del Ing. Rodrigo Javier Celi Ojeda, quién dirige y administra, celebra y ejecuta a nombre de la compañía toda clase de actos y contratos, firma a nombre de la compañía todas las escrituras públicas e instrumentos privados en los que consten actos y

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

contratos que celebren la compañía.

El capital social de la empresa a la fecha de la auditoría es de US\$ 618.080,00 equivalentes 618.080 participaciones de un US\$ 1,00 cada el capital social está conformado de la siguiente forma:

SOCIO	PORCENTAJE	VALOR ACCIONES
Sr. Humberto Rodrigo Celi	99,995146%	618.050,05
Ing. Verónica Celi Ojeda	0.001617%	10,00
Ing. Gladys Celi Ojeda	0.001617%	10,00
Ing. Rodrigo Celi Ojeda	0.001617%	10,00
TOTAL	100%	618.080,05

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía "INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA." ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su claridad y comparabilidad de acuerdo con lo establecido a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades; cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo, se encuentran referenciadas en las notas a los estados financieros.

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Declaración de cumplimiento con NIIF - Los Estados Financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para PYMES, emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB) y sus interpretaciones.

Moneda funcional - La moneda funcional en el Ecuador es el dólar de los Estados Unidos de América por lo cual la Compañía utiliza la moneda de circulación.

Bases de preparación - Los Estados Financieros de la compañía han sido elaborados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

Se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros, a continuación.

Responsabilidad y estimaciones de la Administración: La Gerencia de la compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros terminados al ejercicio 2017 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF Pymes), de las políticas y del Control Interno que la Gerencia considere necesario para permitir la preparación de los Estados Financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

Empresa en Marcha: En base a la evidencia obtenida (notas a los estados financieros), se concluye que la intención de los socios es cesar sus operaciones en el ejercicio 2018, por lo que la compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., no puede continuar como un negocio en marcha.

4.1. **Efectivo y equivalentes de efectivo:** Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

4.2. **Propiedad Planta y equipo:**

Reconocimiento inicial: Se reconocerá el costo de un elemento de propiedades planta y equipo como un activo solo si cumple con los siguientes requisitos:

- a) Que sea controlada por la Empresa;
- b) Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros asociados con el activo;
- c) El costo del activo puede medirse con fiabilidad;
- d) Que sea tangible; y,
- e) Se esperan que el bien se utilice por más de un período económico.

Para ser reconocido como activo será a partir de \$ 150,00 (ciento cincuenta) dólares.

Medición inicial: Se medirá al costo siendo este el precio equivalente en la fecha de su reconocimiento si el pago se aplazare más allá de los términos normales de crédito el costo será el valor presente de todos los pagos futuros.

Medición posterior: Es la medición al cierre que tiene que ver con el valor a dar a la propiedad planta y equipo, la entidad medirá sus elementos de propiedad planta y equipo luego de su reconocimiento inicial al costo menos la depreciación acumulada.

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

Depreciación: La depreciación de un elemento de propiedad planta y equipo deben ser realizadas por sus principales componentes y por separado. Otros activos diferentes se depreciarán a lo largo de su vida útil como activos individuales excepto terrenos que tienen una vida ilimitada.

Importe depreciable: Es el costo de una partida de propiedad planta y equipo menos su valor residual.

El Valor residual de una partida de propiedad planta y equipo es el importe estimado que la entidad actualmente podría obtener de la partida por su disposición después de deducir los costos estimados.

La cuota de depreciación mensual se reconoce como gasto o parte del costo, determinándose en función del método lineal basado en las vidas útiles técnicas estimadas de los elementos susceptibles de ser depreciados.

Vida útil: existe factores como un cambio en el uso de los activos un desgaste significativo inesperado, avances tecnológicos y cambios en los precios de mercado podrían indicar que ha cambiado el valor residual o la vida útil de un activo desde la fecha anual que se informa más reciente si estos indicadores están presentes la entidad revisará sus estimaciones anteriores y los cambios de estimaciones contables deben realizarse en forma prospectiva, es decir, del período que se da el cambio en adelante.

Método de depreciación: La depreciación de propiedad planta y equipo se calcula usando el método de línea recta, para asignar sus costos a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas.

4.3. **Propiedades de inversión:** La compañía reconocerá como propiedades de inversión, los elementos que cumplan con las

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

condiciones estipuladas para un activo y además las siguientes condiciones:

- Propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen para obtener rentas (arrendamiento), plusvalía o ambas.
- No estén destinados a la producción o suministro de bienes o servicios.
- No estén destinados a fines administrativos;
- No exista un plan para disposición.

En síntesis, son activos que en principio cumplen con condiciones de ser clasificados como propiedad planta y equipo, pero por su función se presentan como una categoría independiente

Se deben reconocer como propiedades de inversión, los activos arrendados por un arrendador en arrendamiento operativo, o los tomados en arrendamiento financiero por un arrendatario, siempre y cuando los activos cumplan con los requisitos para ser reconocidos como propiedades de inversión.

- 4.4. **Cuentas por pagar:** La compañía reconocerá las cuentas y documentos por pagar como obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las actividades efectúa.

Se clasifica como pasivo corriente si los pagos tienen un vencimiento inferior o igual a un año.

- 4.5. **Préstamos que devengan intereses:** Pasivos financieros obligaciones con instituciones financieras se reconocerá inicialmente a su valor razonable, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción.

- 4.6. **Impuestos:** El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

diferido

4.6.1. **Impuestos corrientes:** Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

4.7. **Participación a trabajadores:** La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

4.8. **Reservas:** Representan reservas de utilidades, constituidas por Ley, por los estatutos, con los propósitos específicos de salvaguarda económica de la compañía.

La reserva Legal de conformidad con la Ley de Compañías, se reservará un cinco por ciento de las utilidades líquidas anuales que reporte la entidad.

4.9. **Ganancias acumuladas:** Contiene las utilidades netas acumuladas, sobre las cuales los socios no han dado un destino definitivo.

4.10. **Reconocimiento de ingresos:** Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la prestación de los servicios efectivamente; el importe de los ingresos y los costos incurridos,

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

4.11. Gastos de Administración y Ventas: Se registran al costo histórico los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas: La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones)	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificaciones a la NIIF 2	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 40	Transferencia de propiedades de Inversión.	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 28	Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 - 2016	Enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28	Enero 1, 2018
Modificaciones a las CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada	Enero 1, 2018
CINIIF 23	La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

Libro social:

La compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., estructura sus libros sociales, los mismos debe mantenerse mientras la empresa esté en marcha, y comprenden:

- Libro de actas;
- Expedientes de juntas (Convocatorias);
- Libro de socios y participaciones; y,
- Libro talonario.

En el presente ejercicio se han llevado a efecto:

- Juntas Generales Extraordinarias = 11
- Juntas Generales Ordinarias = 1

Seguimiento de recomendaciones:

RECOMENDACIÓN	CUMPLIDAS	NO CUMPLIDAS	EN PARTE
1		X	
2		X	
3		X	
4		X	
5	X		
6	X		
7		X	
8		X	
TOTAL	2	6	

Las recomendaciones efectuadas a la compañía al verificar el seguimiento, se determina que seis no se cumplen siendo reiterativas y dos se han cumplido.

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

**5.- NOTAS REFERENTE A LOS ESTADOS FINANCIEROS:
(Expresado en dólares de los estados unidos de América)**

5.1. Efectivo y equivalentes de efectivo.

CÓDIGO CONTABLE	NOMBRE DE LA CUENTA	PERIODO 2015	PERIODO 2016	PERIODO 2017
1.01.01.01	Caja General			14.391,24
1.01.01.01.01	Caja - Chica	12,80	2,80	991,93
1.01.01.02.01	Banco de Loja Cta. Cte. N° 2901695072	13.383,28	26.899,52	6.862,33

En la cuenta denominada caja general se registra un valor de \$14.340,00 que corresponde al cobro de la factura No. 001-001-000000224 emitida el 21 de diciembre del 2017 por arriendo correspondiente al mes de diciembre 2017, del edificio ubicado en la Av. Salvador Bustamante Celi y Nueva York, que cancela con cheque 052218 del Banco de Loja y que no fue depositado por ser los últimos días del mes.

En la cuenta caja chica la compañía no ha establecido un valor para gastos menores. En la cuenta corriente del Banco de Loja No. 2901695072 esta conciliada con los mayores contables y del módulo bancos del sistema Visualfac.

A través de la Gerencia de la Compañía se ha circularizado a la entidad financiera, hasta la emisión del presente informe no hay respuesta.

Hechos posteriores:

La institución financiera envió directamente a la empresa la contestación de la circularización:

La Institución Financiera, confirma que la Empresa mantiene una cuenta corriente con un saldo al 31 de diciembre del 2017 de \$6.862,33 (seis mil ochocientos sesenta y dos dólares con treinta y tres centavos), mantiene firmas indistintas que es la firma del presidente de la compañía señor Humberto Rodrigo Celi y de la jefa administrativo Señora Margoth Ojeda Jaramillo, que mantiene un crédito por \$177.375,78 (ciento setenta y siete mil trescientos setenta y cinco dólares con setenta y ocho centavos) y una

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

garantía por \$438.026,60 (cuatrocientos treinta y ocho mil veintiséis dólares con sesenta centavos).

Propiedad planta y equipo.

CÓDIGO CONTABLE	NOMBRE DE LA CUENTA	PERIODO 2015	PERIODO 2016	PERIODO 2017
1.02.	ACTIVO NO CORRIENTE			
1.02.01.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO			
1.02.01.08	EQUIPO DE COMPUTACION	509,00	509,00	509,00
1.02.01.12.	(-) DEPRECIACION ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-	-	-
1.02.01.12.03	Depreciación Acumulada de Equipo de Co	(319,60)	(487,60)	(501,60)

Es un computador que utiliza la señora contadora y el personal administrativo, no se da de baja el activo al seguirse utilizando, no le han reevaluado ya que dejará de ser un negocio en marcha. El saldo de la cuenta es por \$7,40, corresponde al valor residual del activo, se deprecia al 33% en tres años.

5.2. Propiedad de inversión.

CÓDIGO CONTABLE	NOMBRE DE LA CUENTA	PERIODO 2015	PERIODO 2016	PERIODO 2017
1.02.02.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	-	-	
1.02.02.02.01	Edificio Urbanización La Carolina - QUITO	540.000,00	540.000,00	540.000,00
1.02.02.02.02	Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York - LOJA	617.080,05	617.080,05	617.080,05
1.02.02.03.	(-) DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	-	-	
1.02.02.03.01	Depreciación Acumulada Edificio Urbanización La Carolina	(22.620,82)	(38.820,82)	(55.020,82)
1.02.02.03.02	Depreciación Acumulada del Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York	(21.699,24)	(40.211,64)	(58.724,04)

La propiedad de inversión corresponde a dos propiedades, la primera se encuentra ubicada en la ciudad de Quito y la segunda en la ciudad de Loja.

La depreciación es calculada considerando el valor del activo menos el valor residual estimado para 20 años.

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

La Compañía no tiene asegurado los bienes inmuebles, además, no se considerado la observación de registrar por separado el valor del terreno de las edificaciones.

5.3. Documentos por pagar.

CÓDIGO CONTABLE	NOMBRE DE LA CUENTA	PERIODO 2015	PERIODO 2016	PERIODO 2017
2.01.03.01	PROVEEDORES LOCALES	345,58	875,40	1.279,40
2.01.03.03	Documentos por pagar	3.105,87	1.299,21	1.847,83

La cuenta proveedores locales registra los valores de proveedores de servicios a la compañía, se envió la confirmación de saldos por medio de la empresa, y se ha recibido tres confirmaciones las mismas que emiten conformidad de saldos.

En la cuenta documentos por pagar con cheque que se encuentran girados por la empresa, pero aún no están cobrados.

5.4. Obligaciones con instituciones financieras.

CÓDIGO CONTABLE	NOMBRE DE LA CUENTA	PERIODO 2015	PERIODO 2016	PERIODO 2017
2.01.04.	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES	-		
2.01.04.01.01	Préstamo por Pagar Banco	199.550,06	217.371,87	97.092,59

En la cuenta obligaciones con instituciones financieras corresponde a la porción corriente de un préstamo efectuado al Banco de Loja, el valor total solicitado es de \$200.000,00, dólares a continuación, la porción corriente:

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

FECHA	CAPITAL 2018
29/01/2018	7.683,00
28/02/2018	7.754,90
29/03/2018	7.827,47
29/04/2018	7.900,72
29/05/2018	7.974,66
29/06/2018	8.049,29
29/07/2018	8.124,62
29/08/2018	8.200,65
29/09/2018	8.277,40
29/10/2018	8.354,86
29/11/2018	8.433,05
29/12/2018	8.511,97
Porción corriente 2017	97.092,59

5.5. Impuestos por pagar.

CÓDIGO CONTABLE	NOMBRE DE LA CUENTA	PERIODO 2015	PERIODO 2016	PERIODO 2017
2.01.07.01.04	Impuestos por pagar al fisco	2.371,40	1.345,12	1.058,12
2.01.07.02	Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio		5.530,12	4.199,03

En la cuenta Impuesto por pagar al fisco se encuentra el valor de la diferencia del IVA cobrado menos IVA pagado y las retenciones que le efectuaron a la compañía del IVA valor a cancelar al fisco de \$915,87, más el valor retención del IVA efectuadas a los proveedores por \$50,40 y las retenciones del impuesto a la renta tanto a los proveedores como relación de dependencia por \$91.85, el valor total es de \$ 1.058,12.

Al revisar el pago de la cuenta impuestos por pagar al físico se observa que se envía la declaración de las retenciones del mes de diciembre el 13 de enero del 2018 cancelando un valor de \$4.248,08, cuando era \$91.85 existe una sustitutiva efectuada el 25 de enero del 2018 en el formulario 103 No. 147139948 y dejando el saldo a favor de la compañía por \$4.156,23.

Hechos posteriores:

Con fecha 25 de enero del 2018 el gerente de la compañía envía un oficio al Servicio de Rentas Internas solicitado la devolución mediante una nota de crédito del valor por pago indebido de \$4.156,23.

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

El impuesto a la renta por pagar se obtiene en la conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente, es como sigue:

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA 2017	
UTILIDAD CONTABLE	101.070,15
(-) 15% TRABAJADORES	15.160,52
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES	1.322,32
(=) UTILIDAD O (PERDIDA) GRAVABLE	87.231,95
IMPUESTO CAUSADO	19.191,03
RETENCIONES RENTA DEL EJERCICIO	14.992,00
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	4.199,03

El porcentaje que se aplica para el cálculo del impuesto a la renta es del 22%, para utilizar este porcentaje la compañía envió a tiempo (13 de febrero del 2018) el anexo de socios a la Administración Tributaria, en el plazo establecido.

5.6. Obligaciones Corrientes.

CÓDIGO CONTABLE	NOMBRE DE LA CUENTA	PERIODO 2015	PERIODO 2016	PERIODO 2017
2.01.07.03.01	Aporte Individual por Pagar	236,25	117,87	213,99
2.01.07.03.02	Aporte Patronal por Pagar	303,75	151,55	275,13
2.01.07.03.04	Préstamos Quirografarios por Pagar		115,15	257,72
2.01.07.03.03	Fondos de Reserva por pagar			31,84
2.01.07.04.01	Sueldos por Pagar			2.177,36
2.01.07.05.01	15% participacion de Trabajadores	15.216,98	18.946,31	15.160,52

En las obligaciones corrientes se encuentran: los aporte al seguro social, fondos de reserva y préstamos quirografarios, que corresponden a los sueldos del mes de diciembre del personal de la compañía que se cancela en el próximo mes de enero al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

Los sueldos por pagar corresponden a las remuneraciones del mes de diciembre del personal por el valor de \$ 2.177,36.

También se encuentra el 15% de las utilidades a los trabajadores de la empresa, se calcula de acuerdo con las disposiciones legales, que es de la utilidad del ejercicio el 15% como se observa en el cuadro anterior de la conciliación tributaria.

5.7. Cuentas por pagar diversas – relacionadas.

CÓDIGO CONTABLE	NOMBRE DE LA CUENTA	PERIODO 2015	PERIODO 2016	PERIODO 2017
2.01.08.03	Cuentas por Pagar Distribuidora Romar	8.000,00	43.025,00	17.264,39

Al no contar la compañía Inmobiliaria Inmobiromar Cía. Ltda., con el flujo suficiente para cubrir sus gastos la junta de socios autoriza a solicitar en calidad de préstamos a la Distribuidora Romar, valor que se cancela de acuerdo con el flujo de la empresa, no se reconoce interés alguno, se solicita los valores a la empresa Romar ya que el socio mayoritario de la compañía Inmobiliaria Inmobiromar Cía. Ltda., es el dueño de esta.

5.8. Cuentas y documentos por pagar.

CÓDIGO CONTABLE	NOMBRE DE LA CUENTA	PERIODO 2015	PERIODO 2016	PERIODO 2017
2.02.02.01.01	Préstamos por Pagar Largo Plazo Sr. Rodrigo Celi Coronel	11.000,00	11.000,00	11.000,00
2.02.02.01.03	Garantías por Pagar Largo Plazo	1.000,00	1.000,00	7.400,00
2.02.02.01.04	Cuentas por Pagar Largo Plazo Comisariato Romar		100,00	100,00
2.02.02.01.05	Cuentas por Pagar Varias			129,06
2.02.02.01.06	Cuentas por Pagar Largo Plazo Distribuidora Romar			25.000,00

Bajo este componente se encuentra un crédito por pagar, que fuera aprobado en junta de socios con un plazo de 2 años y tres años, transcurrido ese tiempo si no se cancela se reconocerá el interés legal.

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

5.9. Obligaciones con instituciones financieras (largo plazo).

CÓDIGO CONTABLE	NOMBRE DE LA CUENTA	PERIODO 2015	PERIODO 2016	PERIODO 2017
2.02.03.02.01	Préstamos por Pagar Largo Plazo Banco de Loja	216.650,09		80.283,19

La compañía pre-cancelo el préstamo bancario No. 1010167024 al Banco de Loja con fecha 17 de julio del 2017 por el valor de \$ 92,430.10 (noventa y dos mil cuatrocientos treinta dólares con diez centavos), el mismo debía cancelarse hasta el 07 de diciembre del 2017.

La Junta de socios celebrada el ocho de septiembre del 2017, aprueba solicitar un préstamo al Banco de Loja por un valor de \$200.000,00 para capital de trabajo de la compañía, préstamo que está clasificado en corto plazo la porción corriente y la diferencia se registra en préstamos a largo plazo, los valores a largo plazo son los siguientes:

FECHA	CAPITAL
29/01/2019	8.591,62
28/02/2019	8.672,03
29/03/2019	8.753,18
29/04/2019	8.835,10
29/05/2019	8.917,78
29/06/2019	9.001,23
29/07/2019	9.085,47
29/08/2019	9.170,50
29/09/2019	9.256,28
TOTAL LARGO PLAZO	80.283,19

5.10. Capital.

CÓDIGO CONTABLE	NOMBRE DE LA CUENTA	PERIODO 2015	PERIODO 2016	PERIODO 2017
3.01.	CAPITAL	618.080,05	618.080,05	618.080,05
3.01.01.01	Capital Suscrito y Pagado Sr. Humberto Rodrigo Celi Coronel	618.050,05	618.050,05	618.050,05
3.01.01.03	Capital Suscrito y Pagado Ing. Verónica Margoth Celi Ojeda	10,00	10,00	10,00
3.01.01.04	Capital Suscrito y Pagado Ing. Gladys Elizabeth Celi Ojeda	10,00	10,00	10,00
3.01.01.05	Capital Suscrito y Pagado Ing. Rodrigo Javier Celi Ojeda	10,00	10,00	10,00

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

El capital de la compañía es de \$618.080,05 dólares que corresponden a dos valores; el primer valor es de la constitución de la compañía por el valor de \$1.000,00 dólares mediante escritura pública otorgada ante el Dr. Vinicio Leonardo Sarmiento Bustamante notario Segundo del Cantón Loja, en la ciudad de Loja, el 08 de enero del 2014, y el segundo valor es el incremento de capital de \$617.080,05 dólares que fue realizado mediante escritura el 28 de septiembre del año 2014, ante el notario segundo del cantón Loja Dr. Vinicio Leonardo Sarmiento Bustamante.

5.11. Reserva legal.

CÓDIGO CONTABLE	NOMBRE DE LA CUENTA	PERIODO 2015	PERIODO 2016	PERIODO 2017
3.04.01	Reserva Legal		3.794,07	8.019,32

La reserva legal está conformada por: la reserva del ejercicio 2015 de acuerdo con el acta de junta de socios celebrada el 04 de abril del 2016 por \$3.794,07 dólares y la reserva legal del ejercicio 2016 de conformidad al acta de junta de socios efectuada el 08 de mayo del 2017, que es por \$4.225,25 dólares.

Reserva Legal: La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance como el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía, o para absorber pérdidas.

5.12. Resultados acumulados.

CÓDIGO CONTABLE	NOMBRE DE LA CUENTA	PERIODO 2015	PERIODO 2016	PERIODO 2017
3.06.01	GANANCIAS ACUMULADAS		72.087,32	152.366,98
3.06.02	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	(44.367,03)	(44.367,03)	(44.367,03)
3.07.	RESULTADOS DEL EJERCICIO	75.881,39	82.817,35	66.718,60

En la cuenta denomina ganancias acumuladas se encuentra las utilidades netas del ejercicio 2015 y del 2016, y en la cuenta perdidas acumulados registra la pérdida del ejercicio 2014.

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

En la cuenta resultados del ejercicio se registra la ganancia neta del ejercicio 2017, que es la utilidad del ejercicio descontando el 15% de trabajadores y el Impuesto la Renta y antes de efectuar la reserva legal.

ESTADO DE RESULTADOS:

5.13. Ingresos de actividades ordinarias.

CÓDIGO CONTABLE	NOMBRE DE LA CUENTA	PERIODO 2015	PERIODO 2016	PERIODO 2017
4.01.02.01	Ingreso por Arriendo Inmueble Avda. Salvador Bustamante Celi y NY	-168.000,00	-170.000,00	(180.000,00)
4.01.02.02	Ingreso Arriendo Inmueble Quito casa República del Salvador	-54.200,00	-57.600,00	(29.640,36)

Los valores por arriendo de los bienes inmuebles tanto de la ciudad de Quito como de la ciudad de Loja, es el ingreso ordinario de la compañía y estos ingresos están en función de su actividad.

5.14. Otros ingresos.

CÓDIGO CONTABLE	NOMBRE DE LA CUENTA	PERIODO 2015	PERIODO 2016	PERIODO 2017
4.01.06.	INTERESES			
4.01.06.02	OTROS INTERESES GANADOS		-154,14	
4.01.09	OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	-23,14	-29,31	(592,50)
4.03.05	Otras Rentas			(3.080,00)
4.03.06	Otros por Diferencias	-0,80		
4.03.07	Ingreso por Impuestos Diferidos	-9.758,97		

En el rubro otros ingresos de actividades ordinarias se registra una nota de crédito por reajuste de tasa de interés del 8.25% al 8.95% en préstamo bancario No. 1010167024 del Banco de Loja por valores cobrados en más desde enero 2016, por el valor de \$ 592,27 que es el valor principal que compone esta cuenta.

En la cuenta otra renta se registra el valor correspondiente a la garantía del edificio de la ciudad de Quito que no fue devuelto al arrendatario saliente señor Alemna Páez Raúl por el valor de \$ 3.080,00.

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

5.15. Costos.

CÓDIGO CONTABLE	NOMBRE DE LA CUENTA	PERIODO 2015	PERIODO 2016	PERIODO 2017
5.01.04.01.01	Depreciación de Equipo de Computo	168,00	168,00	14,00
5.01.04.01.02	Depreciación de Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi - Loja	18.512,40	18.512,40	18.512,40
5.01.04.01.03	Depreciación Edificio Ada. Republica del Salvador - Quito	16.200,00	16.200,00	16.200,00

La compañía Inmobiliaria Inmobiomar Cía. Ltda., estable como parte del costo la depreciación del edificio tanto de la ciudad de Loja como de la ciudad de Quito, por ser bienes que generan el ingreso ordinario de la empresa.

En la depreciación del equipo de cómputo corresponde a la depreciación del mes de enero.

La depreciación del edificio tanto del edificio Avda. Salvador Bustamante Celi y del edificio República del Salvador es para veinte años con valor residual del cuarenta por ciento.

5.16. Gastos de ventas.

Los gastos de ventas están conformados por: los sueldos del personal; los beneficios sociales; el aporte patronal; los fondos de reserva; las comisiones pagadas a la compañía Prointegra Cía. Ltda., para promocionar el arrendamiento de la casa de la ciudad de Quito; los gastos de viaje; los servicios básicos y los suministros de oficina, conformar parte del gasto de ventas. Los rubros más altos del ejercicio 2017 son: sueldos, comisiones y el aporte patronal.

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

CÓDIGO CONTABLE	NOMBRE DE LA CUENTA	PERIODO 2015	PERIODO 2016	PERIODO 2017
5.02.01.01	SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	25.000,00	16.110,24	27.173,76
5.02.01.02.01	Gasto Aporte Patronal	3.037,50	1.957,37	3.301,56
5.02.01.02.02	Gasto Fondos de Reserva		374,85	850,04
5.02.01.02.03	Decimo Tercer Sueldo	2.083,30	1.342,52	2.264,52
5.02.01.02.04	Decimo Cuarto Sueldo	295,00	579,50	937,44
5.02.01.08	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		35,75	196,50
5.02.01.15	TRANSPORTE		154,00	
5.02.01.10	COMISIONES	1.000,00		7.200,00
5.02.01.17	Gastos de Viaje			842,80
5.02.01.18	AGUA, ENERGÍA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES	845,56	827,88	854,89
5.02.01.28.01	Suministros de Oficina		47,71	62,63

5.17. Gastos administrativos.

CÓDIGO CONTABLE	NOMBRE DE LA CUENTA	PERIODO 2015	PERIODO 2016	PERIODO 2017
5.02.02.05	HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	4.298,09	7.154,73	10.810,84
5.02.02.08	Mantenimiento y Reparación de Inmueble			183,49
5.02.02.20	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	3.894,87	6.490,88	6.777,37
5.02.02.23.	GASTO DETERIORO			
5.02.02.23.06	OTROS ACTIVOS	2.460,65		
5.02.02.28.02	Gasto Sistema Software			350,00
5.02.02.28.03	Gastos Suministros y Materiales	92,00		
5.02.02.28.05	Gastos Varios	12,00		
5.02.02.28.90	GASTO IMPUESTO A LA RENTA (ACTIVOS Y PASIVOS DIFERIDOS)	20.107,11	23.608,64	19.191,03
5.02.03.01.01	Intereses Préstamos Bancarios	42.657,63	29.225,11	14.056,53
5.02.03.02.01	Gastos Bancarios	61,63	160,18	331,62
5.02.04.04	Miscelaneos	158,80	2.133,61	1.322,32
5.02.04.05	15% Participación de Trabajadores	15.216,98	18.195,17	15.160,52
	GANANCIA O PERDIDA NETA DEL PERIODO	(75.881,39)	(84.504,91)	(66.718,60)

Los gastos administrativos son los necesarios para la generación de las operaciones de la compañía esta conformado por: honorarios, comisiones y dietas a personas naturales, impuestos, contribuciones y otros, gasto impuesto a la renta, intereses préstamos bancarios, gastos bancarios, misceláneos, 15% participación de trabajadores.

ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO

5.19. Estado de flujo del efectivo.

	CODIGO	SALDOS BALANCE (En US\$)
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	95	-4.656,82
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9501	35.339,27
Clases de cobros por actividades de operación	950101	209.640,36
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	209.640,36
Clases de pagos por actividades de operación	950102	-96.768,57
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	-46.631,46
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	95010202	
Pagos a y por cuenta de los empleados	95010203	-50.137,11
Otras entradas (salidas) de efectivo	950108	-77.532,52
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	9502	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	9503	-39.996,09
Pagos de préstamos	950305	-39.996,09
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	9504	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	950401	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9505	-4.656,82
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	9506	26.902,32
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9507	22.245,50
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	96	101.070,15
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	97	34.726,40
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	9701	34.726,40
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	98	-100.457,28
(Incremento) disminución en otros activos	9805	-14.961,45
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	9806	-24.807,99
Incremento (disminución) en beneficios empleados	9808	-15.609,79
Incremento (disminución) en otros pasivos	9810	-45.078,05
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	9820	35.339,27

En el estado de flujo del efectivo el valor más significativo cancelado por la compañía corresponde a los sueldos, depreciación, el gasto impuesto a la renta corriente, al 15% de los trabajadores, y los ingresos ordinarios de la compañía por arrendamiento.

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

5.20. Estado de cambios en el patrimonio

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	APORTES DE SOCIOS O ACCIONES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	PRIMA EMISIÓN PRIMARIA DE ACCIONES	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS			RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO	CÓDIGO
				RESERVA LEGAL	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	GANANCIA NETA DEL PERÍODO	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERÍODO		
	301	302	303	30401	30601	30602	30603	30701	30702		
PERÍODO	618.080,05	-	-	8.019,32	152.366,98	-44.367,03	-	66.718,60	0	800.817,92	99
SALDO REEXPRESADO DEL PERÍODO	618.080,05	-	-	3.794,07	72.087,32	-44.367,03	-	84.504,91	0	734.099,32	9901
SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO	618.080,05			3.794,07	72.087,32	-44.367,03		84.504,91		734.099,32	990101
CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES:										-	990102
CORRECCION DE ERRORES:										-	990103
CAMBIOS DEL AÑO EN EL	-	-	-	4.225,25	80.279,66	-	-	-17.786,31	-	66.718,60	9902
Transferencia de Resultados a otras				4.225,25				-84.504,91		-80.279,66	990205
Otros cambios (detallar)					80.279,66					80.279,66	990209
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o								66.718,60		66.718,60	990210

En el Estado de cambios en el Patrimonio se observa que se efectuó: la reserva legal del año 2016, el valor de la utilidad del ejercicio 2016 que se reclasifica a utilidades acumuladas, la utilidad del presente ejercicio 2017.

OTRAS OBSERVACIONES:**5.21. Sanciones.****De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.**

Hasta la emisión del presente informe, no se han aplicado sanciones a la Compañía, ni a sus directores o administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

De otras autoridades administrativas

No se ha observado la aplicación de sanciones a la Compañía, ni a

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

sus directores o administradores, por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017.

5.22. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa:

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de emisión de los estados financieros (marzo, 2018), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos de la situación financiera

5.23. Aprobación de los estados financieros:

Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre de 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., que comprende:

- Estado de situación financiera;
- Estado de Resultados Integral;
- Estado de cambios Patrimonio,
- Estado del Flujo de efectivo; y,
- Las notas a los estados financieros.

A criterio de la Gerencia no existirán observaciones para la aprobación de los estados financieros por parte de la junta de socios.

5.24 Hechos posteriores:

El manual de prevención de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, fue actualizado y aprobado por la Junta de Socios con fecha 29 de enero.

Atentamente,



Dra. Patricia Rivas Salazar

RNAE No. 346.

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CÍA. LTDA.

INFORME DE CONTROL INTERNO

Conclusiones y Recomendaciones

**Dra. PATRICIA DE LOURDES RIVAS SALAZAR
AUDITORA INDEPENDIENTE**

CONTROL INTERNO

Señor
Ing. Rodrigo Javier Celi Ojeda
Gerente Inmobiliaria Inmobiromar Cía. Ltda.
Loja.

En la planeación y ejecución de nuestra auditoría de los estados financieros de la compañía Inmobiliaria Inmobiromar Cía. Ltda., por el año terminado el **31 de diciembre del 2017**, consideramos su estructura de control interno con el propósito de verificar los niveles de control implantados por la Compañía que permitan tener una certeza razonable de que las operaciones realizadas se encuentran adecuadamente salvaguardados.

La empresa mantiene algunos manuales de políticas y procedimientos que incluyen actividades de control necesarios para el cabal funcionamiento de los diferentes procesos operativos que en forma permanente son ejecutados.

Incluimos también nuestros comentarios en relación con ciertos asuntos administrativos y operativos, y emitimos nuestras recomendaciones; las que surgen de las observaciones encontradas en nuestra revisión con corte al **31 de diciembre de 2017**.

El presente informe está dirigido únicamente para información y uso de la Gerencia de la Compañía Inmobiliaria Inmobiromar Cía. Ltda., y otros miembros de la Compañía, a fin de que las normas y técnicas de control

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

interno permiten establecer pautas que orienta a la administración que es el gobierno corporativo de la compañía, el logro de eficiencia, eficacia, y efectividad en la transparencia de la gestión tanto económica como administrativa de la Empresa.

RUBROS EXAMINADOS

EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

CAJA CHICA

Conclusión:

Esta observación es reiterativa al recomendar que se fije un monto determinado para el manejo del fondo de caja chica. La finalidad de tener montos máximos y mínimos norma el buen funcionamiento del fondo asignado.

Recomendación No. 1:

Gerencia y Contabilidad:

- Se recomienda crear el fondo de caja chica por un valor determinado necesario instaurar un procedimiento que establezca las políticas mediante un manual de procedimientos.

PROPIEDAD DE INVERSIÓN - EDIFICIOS

Recomendación No. 2:

Contabilidad:

- Nuevamente se efectúa la recomendación; de registrar el valor del terreno de las edificaciones de acuerdo con las políticas contables establecidas por la empresa y de conformidad de las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas empresas (NIIF Pymes).

Recomendación No. 3:

Gerencia:

- Los Inmuebles de la compañía Inmobiliaria Inmobiromar Cía. Ltda., son bienes generadores de ingresos por lo cual deben ser preservados de los desastres naturales o siniestro, mediante la contratación de una póliza de siniestros que cubra eventualidades, o casos fortuitos.

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

JUBILACIÓN Y DESAHUCIO

Recomendación No. 4:

Gerencia:

La recomendación de la provisión por jubilación patronal y por desahucio es reiterativa ya que el manual de Las políticas contables de Normas Internacionales de Información Financiera elaborado por la compañía manifiesta que debe efectuar los beneficios sociales, de acuerdo con el estudio actuarial.

INFORMACIÓN PARA LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERA ECONOMICA:

Gerencia, Oficial y Suplente de Cumplimiento:

Recomendación No. 5:

La compañía debe elaborar el código de ética que se establece en el manual de prevención para de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.

Recomendación No. 6:

El Oficial de Cumplimiento debe ampliar la matriz de riesgos, en cuanto a los proveedores, de bienes y de servicios de la compañía, a fin de garantizar efectividades en las actividades de la empresa.

Recomendación No. 7.

El Oficial de Cumplimiento debe entregar a la junta de socios el informe anual de actividades el primer mes del siguiente ejercicio (enero).

OTRAS RECOMENDACIONES

Recomendación No. 8.

Gerencia:

La compañía Inmobiliaria Inmobiromar Cía. Ltda., si bien es cierto no tiene la obligación de elaborar el Reglamento de Seguridad y Salud ya que no

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

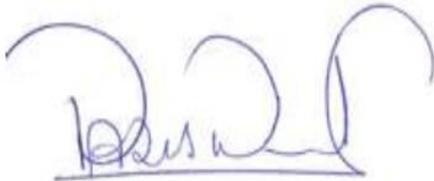
cuentan con el número de trabajadores (veinte trabajadores), pero si debe seguir el Gerente de la compañía el seminario que dicta ya sea el Ministerio de Trabajo o el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y hasta la emisión del presente informe no se recibe ninguna evidencia de haber seguido este seminario.

Recomendación No. 9.

Gerencia:

Para levantar las actas de Juntas, se debe observar lo estipulado en la resolución No. 14 Registro oficial No. 371 del vigente desde el 10 de noviembre del 2014, emitida por la Superintendencia de Compañías, en el cual indica que deben ser gravadas, no se entrega la evidencia de cumplirse con este requerimiento.

Atentamente,



C.P.A. Dra. Patricia Rivas Salazar

AUDITORA EXTERNA

REG. RNAE No. 346

Registro C.P.A. No. 21.944

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVA 2017- 2016

Expresado en Dólares

Pag. 1 de 2.

COD.CONTABLE	NOMBRE DE LA CUENTA	NOTA	PERIODO 2017	PERIODO 2016	ABSOLUTA
1.	ACTIVO				-
1.01.	ACTIVO CORRIENTE				
1.01.01.01	Caja General		14.391,24		14.391,24
1.01.01.01.01	Caja - Chica	5.1	991,93	2,80	989,13
1.01.01.02.01	Banco de Loja Cta. Cte. N° 2901695072		6.862,33	26.899,52	(20.037,19)
1.02.	ACTIVO NO CORRIENTE				-
1.02.01.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO				-
1.02.01.08	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	5.2.	509,00	509,00	-
1.02.01.12.	(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO				-
1.02.01.12.03	Depreciación Acumulada de Equipo de Computo		-501,60	-487,60	(14,00)
1.02.02.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN				
1.02.02.02.	EDIFICIOS				
1.02.02.02.01	Edificio Urbanización La Carolina - QUITO		540.000,00	540.000,00	-
1.02.02.02.02	Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York - LOJA	5.3	617.080,05	617.080,05	-
1.02.02.03.	(-) DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN				-
1.02.02.03.01	Depreciación Acumulada Edificio Urbanización La Carolina		-55.020,82	-38.820,82	(16.200,00)
1.02.02.03.02	Depreciación Acumulada del Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi y N		-58.724,04	-40.211,64	(18.512,40)
2.	PASIVO				
2.01.	PASIVO CORRIENTE				
2.01.03.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR				
2.01.03.01	PROVEEDORES LOCALES	5.4	1.279,40	875,40	404,00
2.01.03.03	Documentos por pagar		1.847,83	1.299,21	548,62
2.01.04.	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS				
2.01.04.01.	LOCALES OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FIANCIERAS	5.5			
2.01.04.01.01	Préstamo por Pagar Banco de Loja		97.092,59	217.371,87	(120.279,28)
2.01.07.	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES				
2.01.07.01.04	Impuestos por pagar al fisco	5.6	1.058,12	1.345,12	(287,00)
2.01.07.02	Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio		4.199,03	5.530,12	(1.331,09)
2.01.07.03.01	Aporte Individual por Pagar		213,99	117,87	96,12
2.01.07.03.02	Aporte Patronal por Pagar		275,13	151,55	123,58
2.01.07.03.04	Préstamos Quirografarios por Pagar		257,72	115,15	142,57
2.01.07.03.03	Fondos de Reserva por Oagar	5.7	31,84		31,84
2.01.07.04.01	Sueldos por Pagar		2.177,36		2.177,36
2.01.07.05.01	15% participacion de Trabajadores		15.160,52	18.946,31	(3.785,79)

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros Auditados.

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVA 2017- 2016

Expresado en Dólares

Pag. 1 de

COD.CONTABLE	NOMBRE DE LA CUENTA	NOTA	PERIODO 2017	PERIODO 2016	ABSOLUTA
2.01.08.	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS – RELACIONADAS				
2.01.08.01	Cuentas por Pagar Comisariato Romar	5.8			-
2.01.08.03	Cuentas por Pagar Distribuidora Romar		17.264,39	43.025,00	(25.760,61)
2.02.	PASIVO NO CORRIENTE				
2.02.02.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR				
2.02.02.01.01	Préstamos por Pagar Largo Plazo Sr. Rodrigo Celi Coronel		11.000,00	11.000,00	-
2.02.02.01.03	Garantias por Pagar Largo Plazo		7.400,00	1.000,00	6.400,00
2.02.02.01.04	Cuentas por Pagar Largo Plazo Comisariato Romar	5.9	100,00	100,00	-
2.02.02.01.05	Cuentas por Pagar Varias		129,06		129,06
2.02.02.01.06	Cuentas por Pagar Largo Plazo Distribuidora Romar		25.000,00		25.000,00
2.02.03.	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS				
2.02.03.02.01	Préstamos por Pagar Largo Plazo Banco de Loja	5.10	80.283,19		80.283,19
3.	PATRIMONIO NETO				
3.01.	CAPITAL				
3.01.01.01	Capital Suscrito y Pagado Sr. Humberto Rodrigo Celi Coronel		618.050,05	618.050,05	-
3.01.01.03	Capital Suscrito y Pagado Ing. Verónica Margoth Celi Ojeda	5.11	10,00	10,00	-
3.01.01.04	Capital Suscrito y Pagado Ing. Gladys Elizabeth Celi Ojeda		10,00	10,00	-
3.01.01.05	Capital Suscrito y Pagado Ing. Rodrigo Javier Celi Ojeda		10,00	10,00	-
3.04.	RESERVAS				
3.04.01	Reserva Legal	5.12	8.019,32	3.794,07	4.225,25
3.06.	RESULTADOS ACUMULADOS				
3.06.01	GANANCIAS ACUMULADAS		152.366,98	72.087,32	80.279,66
3.06.02	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	5.13	-44.367,03	-44.367,03	-
3.07.	RESULTADOS DEL EJERCICIO				
3.07.01	GANANCIA O PERDIDA NETA DEL PERIODO		101.070,15	82.817,35	18.252,80

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros Auditados.

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CÍA. LTDA.
MATERIALIDAD
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

PT 0021

OBJETIVO:

La NIA 320 correspondiente a la materialidad e importancia relativa que es de juicio del auditor basados en los estados financieros de acuerdo con la siguiente tabla:

RESULTADO:

Superior a	Pero no superior a	Multiplicado	Ø exceso mayor
-	30.000,00	- + 0,05900	-
30.000,00	100.000,00	1.780,00 + 0,03100	30.000,00
100.000,00	300.000,00	3.970,00 + 0,02140	100.000,00
300.000,00	1.000.000,00	8.300,00 + 0,01450	300.000,00
1.000.000,00	3.000.000,00	18.400,00 + 0,01000	1.000.000,00
3.000.000,00	10.000.000,00	38.300,00 + 0,00670	3.000.000,00
10.000.000,00	30.000.000,00	85.500,00 + 0,00460	10.000.000,00
30.000.000,00	100.000.000,00	178.000,00 + 0,00313	30.000.000,00
100.000.000,00	300.000.000,00	397.000,00 + 0,00214	100.000.000,00
300.000.000,00	1.000.000.000,00	826.000,00 + 0,00145	300.000.000,00
1.000.000.000,00	3.000.000.000,00	1.840.000,00 + 0,00100	1.000.000.000,00
3.000.000.000,00	10.000.000.000,00	3.830.000,00 + 0,00067	3.000.000.000,00
10.000.000.000,00	30.000.000.000,00	8.550.000,00 + 0,00046	10.000.000.000,00
30.000.000.000,00	100.000.000.000,00	17.800.000,00 + 0,00031	30.000.000.000,00
100.000.000.000,00	300.000.000.000,00	39.700.000,00 + 0,00021	100.000.000.000,00
300.000.000.000,00	-	82.600.000,00 + 0,00015	300.000.000.000,00

Total Activos	1.065.588
Total Ingresos	213.313
Valor mayor	1.065.588

La importancia relativa R=2 se ha considerado a fin de definir el error tolerable en los estados financieros hasta el 50% de la materialidad de los estados financieros de la Compañía.

Materialidad =	38.056	4%
R-2	19.528	(a)
Limite de diferencias de auditoría LDA	1.172	(b)

PROCEDIMIENTO:

Se compara los activos totales y los ingresos operacionales para obtener la materialidad.

MARCAS DE AUDITORIA:

(a)	La importancia relativa R=2 se ha considerado a fin de definir el error tolerable en los estados financieros hasta el 50% de la materialidad de los estados financieros de la Compañía.
(b)	Se ha considerado un 4% de la materialidad para evaluar las diferencias de auditoría no corregidas por la administración de acuerdo a la NIA 330

Elaborado por:	MRC
Revisado por:	PRS
Fecha:	22 DE MARZO 2018

Inmobiliaria Inmobiroamar Cía. Ltda.

**Informe sobre el cumplimiento de las normas para la
prevención de lavado de activos, financiamiento
del terrorismo y otros delitos.**

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017

Fecha: Loja, 26 de marzo 2018

Loja- Ecuador

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

A la asamblea general de la compañía Inmobiliaria Inmobiromar Cía. Ltda.

Hemos examinado el cumplimiento de las normas para la prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas por parte de la compañía Inmobiliaria Inmobiromar Cía. Ltda., por el año terminado al 31 de diciembre del 2017. el cumplimiento de tales normas es responsabilidad de la Gerencia de la compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre su cumplimiento.

El examen se efectuó de conformidad con el artículo 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros delitos, expedida con fecha 18 de Julio del 2014, mediante publicación en registro oficial No. 292, la Superintendencia de Compañías expidas mediante la Resolución No. SCV.DSC.14.009. con el propósito de formarme una opinión sobre su cumplimiento.

Como parte del examen efectué pruebas de cumplimiento en base a los procedimientos establecidos para la revisión de las medidas de prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas con el objeto de verificar y examinar.

- Que el sistema de control interno permita detectar operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas que se puedan presumir provenientes de actividades ilícitas.
- El adecuado conocimiento de la actividad económica de los clientes.
- Observar por parte de los administradores de la compañía Inmobiliaria Inmobiromar Cía. Ltda., de las disposiciones legales, normativas, manual, políticas internas, practicas, procedimientos y controles implementados para prevenir el lavado de activos provenientes de actividades ilícitas.
- Que los procedimientos de control hayan sido aplicados a todas las transacciones individuales, de conformidad con las normas emitidas por la Unidad de Análisis Financieros y Económico (UAFE).
- Que se haya reportado a los organismos de control y en tiempo y forma, cualquier información sobre las transacciones de sus usuarios que por sus características permitan sospechar que los mismos están usando a la compañía Inmobiliaria Inmobiromar Cía. Ltda., para transferir dineros provenientes de actividades ilícitas o inusuales.

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

Las pruebas realizadas, por parte del responsable en base a los procedimientos descritos no revelan situaciones en las transacciones y documentos examinados que, en mi opinión, se considere incumplimiento relevante a las normas para la prevención de Lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos. Por parte de la Inmobiromar Cía. Ltda., por el periodo que termina al 31 de diciembre del 2017.

Loja, 26 de marzo 2018



Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar
AUDITORA INDEPENDIENTE

RNAE No. 346
Registro C.P.A. No. 21.944

NOTAS AL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

- 1) Con fecha 03 de julio de 2017, emite la Unidad de análisis financiero y Económico un correo dirigido al gerente de la Inmobiliaria Inmobiromar cía. Ltda., en el que manifiesta que recibo la información de la compañía y que envían el print de pantalla en el cual consta el usuario Oficial de cumplimiento titular los nombres y apellidos la señora Yaluth Haideé Jima Rodríguez y el código de Usuario, y el estado que se encuentra activo.
- 2) En el ejercicio 2017 se ha completado el manual de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos el mismo que contiene las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la compañía, se encuentra los formularios conozca a su cliente, proveedores, colaboradores, clientes, origen de fondos, solicitud de crédito, la matriz de riesgos, y el manual manifiesta que debe elaborarse el código de ética, el cual no se ha recibido hasta la emisión del informe.
- 3) Al ser el socio mayoritario uno de los clientes de la compañía se sugiere que la empresa Romar Importadora & Distribuidora efectuó una guía de prevención de lavado de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.
- 4) La presentación del informe anual a la junta de socios de la compañía no se evidencia hasta la emisión de este informe.
- 5) Seleccionar aleatoriamente los meses de: enero, marzo, abril, julio, octubre y noviembre del 2017 y se ha revisado la información mensual de las transacciones que cumplen con el umbral legal de diez mil dólares (US\$ 10.000) y el cliente que supera el lumbral es la empresa Romar Importadora & Distribuidora por el arrendamiento del inmueble de la ciudad de Loja ubicado en la Av. Salvador Bastamente Celi la misma que efectúa los pagos mediante cheques utilizando el sistema financiero y su actividad determinada en el registro único de contribuyentes es de venta al por mayor de alimentos en genera. Valores que han sido reportados mensualmente a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE).

Se solicitó el reporte mensual (RESU) de los meses: enero, marzo, abril, julio, octubre y noviembre del 2017 que envió el Oficial de Cumplimiento a la Unidad de Análisis Financiero se observa que lo efectuó en el tiempo establecido por el ente de control, ya

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

que el documento enviado por la Unidad de Análisis Financiero indica que se encuentra entregado el reporte dentro del plazo.

Se reviso la documentación solicitada a la empresa Romar Importadora & Distribuidora, la misma que se encuentra: Ruc, formulario conozca a su cliente, el formulario de origen licito de fondos, los nombres del cónyuge y la actividad que efectúa, el ruc del cónyuge, y otros datos que se encuentran en el manual de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.

- 6) El proceso utilizado por la compañía Inmobiliaria Inmobiromar Cía. Ltda., en la custodia y confidencialidad de los documentos están bajo la responsabilidad del Oficial de Cumplimiento, sin embargo esta información debe conocer el gerente de la compañía.
- 7) Se verificar la existencia de la matriz de riesgo, y un ejemplo de la aplicación de información, así como la documentación soporte de su aplicación a la empresa Romar Importadora & Distribuidora, la matriz de riesgos debe adicionar todos los riesgos a los que está expuesto la compañía Inmobiliaria Inmobiromar Cía. Ltda.

**INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
EVALUACION DE RIESGOS PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS**

INFORMACION GENERAL

Código de Oficina	1
Nombre de la Oficina	LOJA
Unidad Organizacional	Importadora y Distribuidora Romar
Ejecutivo de Cuenta	Jima Rodríguez Yaluth H.
Producto o servicio evaluado	Arriendo
Dirección	Salvador Bustamante Celi y Nueva York

RESULTADO DE LA EVALUACION

PROBABILIDAD	1
IMPACTO	1
RIESGO INHERENTE	BAJO
CONTROLES IMPLEMENTADOS	0
RIESGO RESIDUAL	BAJO

RIESGO GENERICO EVALUADO

Lavado de Activos

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar - Auditora Externa

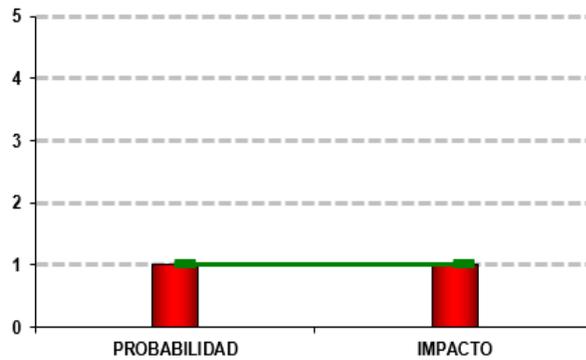
MATRIZ DE EVALUACION DE RIESGOS			
PROBABILIDAD		IMPACTO	
INMINENTE	0 0	CATASTROFICO	0 0
OCASIONAL	0 0	SIGNIFICATIVO	0 0
POSIBLE	0 0	MODERADO	0 0
PROBABLE	0 0	MEJOR	0 0
RARO	x 1	NO SIGNIFICATIVO	x 1

RIESGO	P	I	CALIFICACION
	1	1	BAJO

MEDIDAS DE MITIGACION			
TIPO DE MEDIDAS	IMPACTO EN EL RIESGO		
ALTO	0	PROBABILIDAD	1
MEDIO	0	IMPACTO	1
BAJO	0		0
TOTAL	0		

RIESGO RESIDUAL	P	I	CALIFICACION
	1	1	BAJO

LOJA



■ RIESGO INHERENTE ■ RIESGO RESIDUAL

LÍNEA DE NEGOCIO	PRODUCTO	RIESGO INHERENTE	PROBABILIDAD	IMPACTO	NIVEL DE RIESGO	RESPONSABLE	PROCESO DE OFICIAL DE CUMPLIMIENTO	DESCRIPCIÓN DEL CONTROL	EFFECTIVIDAD DEL CONTROL	RIESGO RESIDUAL
ARRIENDOS	SERVICIOS	* Pago Anticipado en efectivo sin transferencia bancaria	2	5	ALTO	Yalu Jimas	1) Revisión de documentación legal y estatutaria 2) solicitud de información de acuerdo al manual de prevención de lavado. 3) revisión en el listado del Servicio de Rentas Internas de paraísos fiscales y de empresas fantasmas.	1) Verificación de la veracidad de la información 2) Monitoreo de las transacciones	4	ALTO
ARRIENDOS	SERVICIOS	* Empresa fachada * Transferencias de paraísos fiscales * Ética de los accionistas	2	5	ALTO	Yalu Jimas	1) Revisión de documentación legal y estatutaria 2) solicitud de información de acuerdo al manual de prevención de lavado. 3) revisión en el listado del Servicio de Rentas Internas de paraísos fiscales y de empresas fantasmas.	1) Verificación de la veracidad de la información 2) Monitoreo de las transacciones 3) informar a la UAFA.	4	ALTO
ARRIENDOS	SERVICIOS	* Transacciones en países de alto riesgo * Pago por parte de terceros	2	5	ALTO	Yalu Jimas	1) Revisión de documentación legal y estatutaria 2) solicitud de información de acuerdo al manual de prevención de lavado. 3) revisión en el listado del Servicio de Rentas Internas de paraísos fiscales y de empresas fantasmas.	1) Verificación de la veracidad de la información 2) Monitoreo de las transacciones 3) informar a la UAFA.	4	ALTO
VENTA BIENES INMUEBLES	VENTA	* Parte de pago un bien.	2	2	ALTO	Yalu Jimas	1) Revisión de documentación legal y estatutaria 2) solicitud de información de acuerdo al manual de prevención de lavado. 3) revisión en el listado del Servicio de Rentas Internas de paraísos fiscales y de empresas fantasmas.	1) Verificación de la veracidad de la información	2	MEDIANO
VENTA BIENES INMUEBLES	VENTA	* Transacciones en países de alto riesgo * Pago por parte de terceros * Pgo en efectivo un parte y la diferencia sistema financiero	2	2	ALTO	Yalu Jimas	1) Revisión de documentación legal y estatutaria 2) solicitud de información de acuerdo al manual de prevención de lavado. 3) revisión en el listado del Servicio de Rentas Internas de paraísos fiscales y de empresas fantasmas.	1) Verificación de la veracidad de la información 2) Monitoreo de las transacciones 3) informar a la UAFA.	4	ALTO

Loja, 26 de marzo 2018

Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar
AUDITORA INDEPENDIENTE

RNAE No. 346
Registro C.P.A. No. 21.944