

Ing. Nancy Guamán G.  
Auditor Externo

**Auditoria Externa al Ejercicio Económico 2018**

**INMOBSANJOAQUIN CIA. LTDA.**

**INFORME DE AUDITORIA**

**POR EL EJERCICIO ECONÓMICO TERMINADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

Celular: 0987289387

Correo Electrónico: nancy\_guaman10@hotmail.com

## INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

### A LOS SEÑORES MIEMBROS DE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS DE INMOBSANJOAQUIN CIA. LTDA.

#### ***Dictamen sobre los estados financieros***

1. Hemos auditado los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 adjuntos de INMOBSANJOAQUIN CIA. LTDA., que comprenden el balance general, el estado de resultados integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha; así como un resumen de las políticas contables significativas y sus notas explicativas.

#### ***Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros***

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y presentación razonable de los estados financieros, que estén libres de representaciones erróneas significativas, sean estas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables.

#### ***Responsabilidad del auditor***

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas o inexactas de carácter significativo.

FF

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de distorsiones significativas en los estados financieros, debida a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados a las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables; así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

### ***Opinión***

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la sociedad **INMOBSANJOAQUIN CIA. LTDA.** al 31 de diciembre de 2018; así como, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### ***Uso del informe***

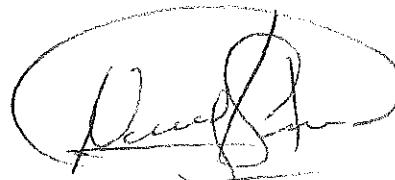
5. Debido a lo explicado en el numeral 2 anterior, este informe se emite exclusivamente para la información y uso por parte de los señores accionistas, y para su presentación a la Intendencia de Compañías, en cumplimiento de las disposiciones emitidas por este Organismo de Control, y no debe ser usado para otros propósitos. No obstante, esta restricción, las normas legales vigentes que

*ff*

disponen que el informe tenga carácter público.

***Informe sobre otros requisitos legales y reguladores***

6. De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del ejercicio fiscal 2018, será presentado por separado conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI que serán elaborados y conciliados por el contribuyente.



No. de Resolución de la  
Superintendencia de Compañías  
SCVS-IRC-2018-00001695

Ing. Nancy Guamán G.  
Auditor Externo  
SCVS-RNAE No. 948  
RUC: 0102664265001

Cuenca, 25 de marzo de 2019.

**INMOBOSANJOAQUIN CIA. LTDA.**  
**BALANCE GENERAL**  
**Al 31 de Diciembre de 2018**

ACTIVO	PASIVO
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>
EFECTIVO Y EQUIVALENTE	2.249,63 CUENTAS POR PAGAR 37.144,41
CAJA GENERAL	18,98 OBLIGACIONES BANCARIAS 32.832,64
BANCO DEL AUSTRO	2.230,65 PROVEEDORES LOCALES 1.306,19
EXIGIBLE	9.329,77 NOMINAS 3.005,58
POR COBRAR EMPLEADOS Y SOCIO	6.654,00 IMPUESTOS POR PAGAR 748,25
PRESTAMO A SOCIOS	2.640,00 10% HONORARIOS PROFESIONALES 56,60
PRESTAMOS A EMPLEADOS	35,77 IVA POR PAGAR 366,14
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	163.419,26 IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR 325,51
IMPTOS RETENIDOS EN LA FUENTE	17.752,26 ACREEDORES VARIOS 4.260.228,92
ANTICIPO COMPRA TERRENO	145.667,00 CXP ACOSDRADE 5.317,58
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>174.998,66 CXP ANDRADE UGARTE SONIA 1.076.289,55</b>
	CXP ACCIONISTAS 3.178.621,79
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE 4.298.121,58</b>
ACTIVO FIJO	4.226.204,00
EDIFICIOS Y ESTRUCTURAS	579.296,26 PASIVO NO CORRIENTE
(-) DEPRECACION ACUMULADA EDIFICIOS Y ESTRUCTURAS	-118.945,26 OBLIGACIONES BANCARIAS 80.305,37
TERRENOS	3.765.853,00 PTMO BANCO DEL AUSTRO 80.305,37
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>4.226.204,00 OTROS NO CORRIENTES 3.800,00</b>
	GARANTIAS COBRADAS 3.800,00
	<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE 84.105,37</b>
	<b>TOTAL PASIVO 4.382.226,95</b>
	<b>PATRIMONIO</b>
	CAPITAL SUSCRITO 10.000,00
	CAPITAL PAGADO 10.000,00
	RESERVAS 836,32
	RESERVA LEGAL 836,32
	RESULTADOS 2.270,44
	UTILIDAD EJERC AÑOS ANTERIORES 15.890,06
	PÉRDIDA EJERCICIOS AÑOS ANTERIORES 8.727,19
	RESULTADO DEL EJERCICIO 976,52
	<b>TOTAL PATRIMONIO 18.975,71</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>4.401.202,66 TOTAL PASIVO + PATRIMONIO 4.401.202,66</b>

13

**INMOBSANJOAQUIN CIA. LTDA.**  
**BALANCE DE RESULTADOS**  
**Al 31 de Diciembre de 2018**

<b>INGRESOS</b>	<b>77.165,52</b>
<b><u>VENTAS</u></b>	<b><u>77.165,52</u></b>
PROGRASERVIV	39.000,00
CONECEL	30.440,08
FRANCISCO GUAMBO	1.071,43
OTROS INGRESOS	6.654,01
<b>GASTOS</b>	<b>74.101,92</b>
<b><u>ADMINISTRATIVOS</u></b>	<b><u>58.879,82</u></b>
SUELdos A EMPLEADOS	14.509,40
HONORARIOS PROFESIONALES	6.430,47
COMBUSTIBLES	13,39
TRANSPORTE	123,00
OTROS GASTOS	100,30
GASTOS DE VIAJE	463,35
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	6.327,10
DEPRECIACION, PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	28.997,28
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	1.915,53
<b><u>FINANCIEROS</u></b>	<b><u>14.906,27</u></b>
INTERES PAGADO	14.835,94
OTROS GASTOS FINANCIEROS	68,98
COMISIONES BANCARIAS	1,35
<b><u>GASTOS NO DEDUCIBLES</u></b>	<b><u>315,83</u></b>
OTROS GASTOS	315,83
<b>UTILIDAD PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b><u>-3.590,40</u></b>
<b>15% PARTICIPACION A TRABAJADORES</b>	<b>459,54</b>
<b>IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b><u>325,51</u></b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b><u>976,52</u></b>

**INMOBSANJOAQUIN CIA. LTDA  
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO METODO DIRECTO  
Al 31 de Diciembre de 2018**

**INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES  
DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO**

<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>976,52</b>
Clases de cobros por actividades de operación	77.621,99
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	77.621,99
Clases de pagos por actividades de operación	47.330,42
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	12.043,74
Pagos a y por cuenta de los empleados	14.509,40
Intereses pagados	15.222,10
Impuestos PAGADOS	5.555,18
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>29.315,05</b>
Dividendos pagados	
Otras entradas (salidas) de efectivo	29.315,05
<b>EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>2.189,62</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	60,01
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	2.249,63
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>3.063,60</b>
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO</b>	<b>31.084,36</b>
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	30.299,31
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	325,51
Ajustes por gasto por provision 15% TRABAJADORES	459,54
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>	<b>28.997,28</b>
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	10.016,29
(Incremento) disminución en inventarios	
(Incremento) disminución en otros activos	
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	11.573,10
Incremento (disminución) en otros pasivos	30.554,09
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>-976,52</b>

**INMOBSANJOAQUIN CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**Al 31 de Diciembre de 2018**

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS				TOTAL PATRIMONIO
		RESERVA LEGAL	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	GANANCIA NETA DEL PERÍODO	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERÍODO	
	301	30401	30601	30602	30701	30702	
<b>SALDO AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<b>10.000,00</b>	<b>836,32</b>	<b>15.890,06</b>	<b>-8.727,19</b>	<b>976,52</b>		<b>18.975,71</b>
<b>SALDO REEXPRESADO DEL PERÍODO</b>							
<b>INMEDIATO ANTERIOR</b>	<b>10.000,00</b>	<b>836,32</b>	<b>15.890,06</b>	<b>-295,24</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25.594,82</b>
<b>SALDO DEL PERÍODO</b>							
<b>INMEDIATO ANTERIOR</b>	<b>10.000,00</b>	<b>836,32</b>	<b>15.890,06</b>	<b>-295,24</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25.594,82</b>
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>				<b>-8.431,95</b>	<b>-</b>	<b>976,52</b>	<b>-7.455,43</b>
Aumento (disminución) de capital social							
Aportes para futuras capitalizaciones							
Dividendos							
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales				<b>-8.431,95</b>			<b>-8.431,95</b>
Otras cambios (detallar)							
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)						<b>976,52</b>	<b>976,52</b>

88

7