

**INMOBSANJOAQUIN CIA. LTDA.**

**INFORME DE AUDITORIA**

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

## **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.

*Handwritten signature*

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

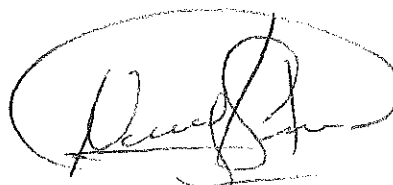
*Handwritten signature*

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.

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

| <b>ACTIVO</b>                    |                     | <b>PASIVO</b>                      |                     |
|----------------------------------|---------------------|------------------------------------|---------------------|
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>          |                     | <b>PASIVO CORRIENTE</b>            |                     |
| EFFECTIVO 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</b>   | CXP ANDRADE UGARTE SONIA           | 1.076.289,55        |
|                                  |                     | CXP ACCIONISTAS                    | 3.178.621,79        |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>       |                     | <b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>      | <b>4.298.121,58</b> |
| ACTIVO FIJO                      | 4.226.204,00        |                                    |                     |
| EDIFICIOS Y ESTRUCTURAS          | 579.296,26          | <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>         |                     |
| (-) DEPRECIACION ACUMULADA       |                     | OBLIGACIONES BANCARIAS             | 80.305,37           |
| EDIFICIOS Y ETRUCTURAS           | -118.945,26         | PTMO BANCO DEL AUSTRO              | 80.305,37           |
| TERRENOS                         | 3.765.853,00        | OTROS NO CORRIENTES                | 3.800,00            |
| <b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b> | <b>4.226.204,00</b> | GARANTIAS COBRADAS                 | 3.800,00            |
|                                  |                     | <b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>   | <b>84.105,37</b>    |
|                                  |                     |                                    |                     |
|                                  |                     | <b>TOTAL PASIVO</b>                | <b>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           |
|                                  |                     | PERDIDA EJERCICIOS AÑOS ANTERIORES | 8.727,19            |
|                                  |                     | RESULTADO DEL EJERCICIO            | 976,52              |
|                                  |                     | <b>TOTAL PATRIMONIO</b>            | <b>18.975,71</b>    |
|                                  |                     |                                    |                     |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>              | <b>4.401.202,66</b> | <b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>   | <b>4.401.202,66</b> |

**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               |
| CONECCEL                                | 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**

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO</b> |                  |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>  | <b>976,52</b>    |
| <b>Clases de cobros por actividades de operación</b>   | <b>77.621,99</b> |
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios   | 77.621,99        |
| <b>Clases de pagos por actividades de operación</b>  | <b>47.330,42</b> |
| 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>  | <b>-</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>                                    | <b>-</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>  |
| <b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>  | <b>60,01</b>     |
| <b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>  | <b>2.249,63</b>  |
| <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<br>US\$  | CAPITAL<br>SOCIAL | RESERVAS         | RESULTADOS ACUMULADOS   |                            |                                 |                                    | TOTAL<br>PATRIMONIO |
|--|-------------------|------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------|
|  |                   | RESERVA<br>LEGAL | GANANCIAS<br>ACUMULADAS | (-) PÉRDIDAS<br>ACUMULADAS | GANANCIA<br>NETA DEL<br>PERIODO | (-) PÉRDIDA<br>NETA DEL<br>PERIODO |                     |
|  | 301               | 30401            | 30601                   | 30602                      | 30701                           | 30702                              |                     |
| <b>SALDO AL FINAL DEL PERÍODO</b>  | 10,000.00         | 836.32           | 15,890.06               | -8,727.19                  | 976.52                          |                                    | 18,975.71           |
| <b>SALDO REEXPRESADO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR</b>                    | 10,000.00         | 836.32           | 15,890.06               | - 295.24                   | -                               | -                                  | 25,594.82           |
| <b>SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR</b>                                | 10,000.00         | 836.32           | 15,890.06               | - 295.24                   | -                               | -                                  | 25,594.82           |
| <b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>                                   | -                 |                  |                         | -8,431.95 -                | -                               | 976.52                             | -7,455.43           |
| Aumento (disminución) de capital social                                    |                   |                  |                         |                            |                                 |                                    | -                   |
| Aportes para futuras capitalizaciones                                      |                   |                  |                         |                            |                                 |                                    | -                   |
| Dividendos   |                   |                  |                         |                            |                                 |                                    | -                   |
| Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales                  |                   |                  |                         | -8,431.95                  |                                 |                                    | -8,431.95           |
| Otros cambios (detallar)   |                   |                  |                         |                            |                                 |                                    |                     |
| <b>Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)</b> |                   |                  |                         |                            |                                 | <b>976.52</b>                      | <b>976.52</b>       |

js