

**INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
RUC	-	Registro Único de Contribuyente
SRI	-	Servicio de Rentas Internas

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 806  
T +593 (2) 2525 547  
Quito - Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,  
Centro Empresarial Las Cámaras , Of. 401  
T +593 (4) 2683 759  
Guayaquil - Ecuador EC090506  
www.moorestephens.ec

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

**Inmobiliaria Inmotornin S.A.**

Guayaquil, 29 de abril del 2019

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Inmotornin S.A, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Inmotornin S.A. al 31 de diciembre de 2018, y el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes de Inmobiliaria Inmotornin S.A., de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

A los Accionistas de  
**Inmobiliaria Inmotornin S.A.**  
Guayaquil, 29 de abril del 2018

### **Otra información**

La Administración de la Compañía es la responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe anual del Gerente General (que no incluye los estados financieros separados ni el informe de auditoría sobre los mismos); la referida información fue obtenida antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros separados con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

Basados en el trabajo realizado, concluimos que no existen inconsistencias materiales a reportar sobre esta información.

### **Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros**

La Administración de Inmobiliaria Inmotornin S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración de Inmobiliaria Inmotornin S.A. es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe.

A los Accionistas de  
**Inmobiliaria Inmotornin S.A.**  
Guayaquil, 29 de abril del 2018

Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados

A los Accionistas de  
**Inmobiliaria Inmotornin S.A.**  
Guayaquil, 29 de abril del 2018

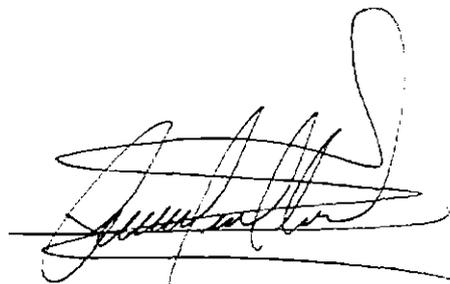
y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de Inmobiliaria Inmotornin S.A., se emite por separado.



Número de Registro en la  
Superintendencia de Compañías,  
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760



Fernando Castellanos R.  
Representante Legal  
No. de Registro: 36169

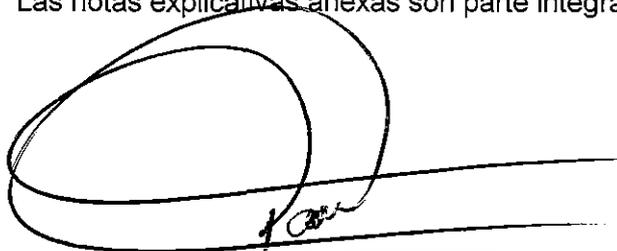


**INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos operativos		(29.375)	(11.358)
Gastos financieros	15	(365.267)	(388.587)
Otros egresos	10	<u>(1.950.963)</u>	<u>-</u>
Pérdida neta del año		(2.345.605)	(399.945)
<u>Otro resultado integral</u>			
Superávit por revaluación	9	4.905.003	-
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>2.559.398</u>	<u>(399.945)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Alvaro Dassum Alcívar  
Representante Legal



CPA. Juan Nieto  
Contador General



**INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Aporte para futura capitalizaciones	Superávit por revaluación de propiedades	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2017	2.000	1.000.000	-	(1.075.162)	(73.162)
Pérdida neta y resultado Integral del año				(399.945)	(399.945)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	2.000	1.000.000	-	(1.475.107)	(473.107)
Utilidad neta y resultado Integral del año			4.905.003	(2.345.605)	2.559.398
Saldo al 31 de diciembre del 2018	2.000	1.000.000	4.905.003	(3.820.712)	2.086.291

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Alvaro Dassum Alcívar  
Representante Legal



CPA. Juan Nieto  
Contador General

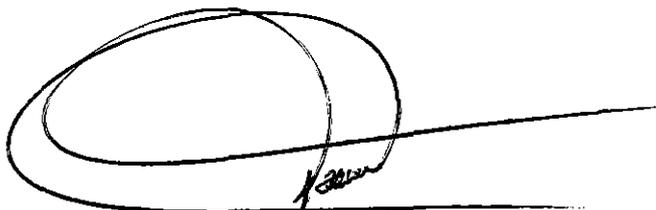


**INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2018	2017
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación</b>			
Pagado a proveedores y otros		<u>(81.539)</u>	<u>(87.722)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(81.539)</u>	<u>(87.722)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Pago de obligaciones financieras		-	(900.000)
Préstamos de acreedores		420.000	1.341.075
Pago a acreedores		(779.000)	(988.587)
Préstamo de relacionadas		<u>442.186</u>	<u>621.917</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>83.186</u>	<u>74.405</u>
Aumento (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		1.647	(13.317)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>657</u>	<u>13.974</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>2.304</u>	<u>657</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Alvaro Dassum Alcívar  
Representante Legal



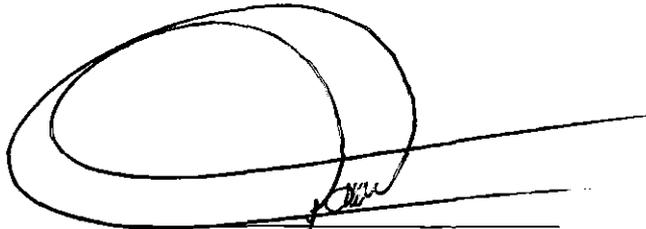
CPA. Juan Nieto  
Contador General

**INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.**

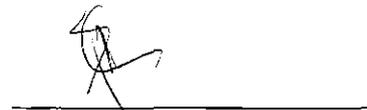
**CONCILIACION ENTRE LA PERDIDA NETA Y LOS  
FLUJOS UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACION  
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Pérdida neta del año	(2.345.605)	(399.945)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Deterioro de cuenta por cobrar	<u>1.950.963</u>	<u>-</u>
	(394.642)	(399.945)
 Cambios en activos y pasivos:		
Documentos y cuentas por cobrar, neto	(52.855)	(53.158)
Documentos y cuentas por pagar	<u>365.958</u>	<u>365.381</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(81.539)</u>	<u>(87.722)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Alvaro Dassum Alcívar  
Representante Legal



CPA. Juan Nieto  
Contador General