

**REPRIMSA S.A.**

*Estados Financieros al 31 de diciembre del 2018 y 2017  
con Informe del Auditor Independiente*

---

# **REPRIMSA S.A.**

**Estados Financieros al 31 de diciembre del 2018 y 2017  
con Informe del Auditor Independiente**

<b><u>Índice</u></b>	<b><u>Pág.</u></b>
Informe del Auditor Independiente _____	1
<b><u>Estados Financieros:</u></b>	
Estado de Situación Financiera _____	4
Estado de Resultado Integral _____	5
Estado de Cambios en el Patrimonio _____	6
Estado de Flujos de Efectivo _____	7
Notas a los Estados Financieros _____	8

---

## **Abreviaturas Utilizadas**

**US\$:** Dólares de los Estados Unidos de América

**NEC:** Norma Ecuatoriana de Contabilidad

**NIF:** Normas Internacionales de Información Financiera

**SRI:** Servicio de Rentas Internas

**NIA:** Normas Internacionales de Auditoría

**LRTI:** Ley de Régimen Tributario Interno

**RLRTI:** Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno



**ING. GINA ROSALES ENRIQUEZ**

*grosales@cobena.com*

Urdesa  
Norte, Av  
3ra No 310,  
Guayaquil-  
Ecuador

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los accionistas de: **REPRIMSA S.A.**

### **Opinión**

He auditado los estados financieros que se acompañan, de REPRIMSA S.A., (la Empresa) que incluyen el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, el Estado de Resultado Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo por el periodo que terminó en esa fecha, así como las principales Políticas de contabilidad y otras notas explicativas.

En mi opinión, excepto por el efecto de lo mencionado en el primer párrafo de mis Fundamentos de Opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de REPRIMSA S.A. al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los resultados de sus operaciones, el cambio en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

### **Fundamentos de la Opinión**

La Empresa no ha considerado necesario, actualizar el valor de los inmuebles (terrenos e edificación) con relación al avalúo Municipal del último ejercicio (US\$1.7 Millones). El valor en libros corresponde a la valoración del año 2012 ( US\$1.1 Millones).

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad, bajo estas normas, se describen con más detalle en la sección de "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Soy independiente de "REPRIMSA S.A.", de acuerdo a los requerimientos aplicables a la auditoría de los Estados Financieros y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido con la responsabilidad ética correspondiente. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para mi opinión.

### **Información adicional a los estados financieros**

La Administración es responsable por la presentación de información adicional, requerida por las Autoridades de Control, como los Informes anuales de los Administradores y del Comisario, la Declaración Anual de Impuesto a la Renta y la aprobación de tales documentos por la Junta General de los Accionistas. Se espera que esta información sea puesta a mi disposición con posterioridad a la fecha de este informe.



Mi opinión sobre los estados financieros de la Empresa, no incluye la referida información y no expreso ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma

Mi responsabilidad es revisar esta información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o que pueda considerarse materialmente incorrecta. En estos casos tengo la obligación de reportar las inconsistencias a los accionistas de la Empresa.

#### **Responsabilidad de la administración de la Empresa, respecto de los Estados Financieros.**

La administración de REPRIMSA S.A., es responsable de la preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo con regulaciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación consistente y razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas, debido a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

#### **Responsabilidad del auditor sobre la auditoría de los Estados Financieros**

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable y emitir mi opinión acerca de si los Estados Financieros, como un todo, están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía, de que la auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, pueden esperarse razonablemente, que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los Estados Financieros. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las NIAs, apliqué mi juicio y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- \* Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros y ejecuté procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión.
- \* Revisé el sistema de control interno relevante para los Estados Financieros con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.
- \* Evalué, si las políticas y estimaciones contables aplicadas por la Empresa, son apropiadas y razonables.
- \* Las políticas contables ejecutadas por la Empresa corresponden al principio de negocio en marcha a pesar de que la Empresa no tiene actividad y basado en la evidencia de auditoría obtenida, no ha llegado a mi conocimiento eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar con el negocio. Mis conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de este informe, sin embargo de lo cual, eventos o condiciones futuras, no previstas en la Auditoría, podrían tener efecto significativo en el funcionamiento futuro de la Empresa.



**ING. GINA ROSALES ENRIQUEZ**

*grosales@cobena.com*

Urdesa Norte,  
Av 3ra No 310,  
Guayaquil-  
Ecuador

- \* Evalué también la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, notas explicativas y de eventos subyacentes de modo que, en conjunto, logren una presentación razonable.
- \* Comunicué a los responsables de la Administración de la Empresa , entre otros asuntos, sobre el alcance de la auditoría y los hallazgos materiales, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría.

**Restricción a la distribución y a la utilización de este Informe de Auditoría:**

Este informe se emite para conocimiento y uso de Administradores y Accionistas de REPRIMSA S.A. y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y al Servicio de Rentas Internas del Ecuador (SRI) en cumplimiento de normas legales vigentes. Por tanto, este informe no debe ser utilizado para otros propósitos.

**Otros**

Se emitirá por separado mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Empresa por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2018.

Hasta el 30 de Mayo del 2019, la empresa se encargará de presentar por separado el informe de auditoría externa respecto del cumplimiento de las Obligaciones establecidas en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros , mediante resolución del 28 de Diciembre del 2018, en todo lo aplicable a las Empresas que se dedican a actividades inmobiliarias.

**ING. COM. GINA ROSALES ENRIQUEZ**

No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: 323

No. de Licencia Profesional: 22.045

RUC Auditor: 0905302659001

Guayaquil, 12 de abril del 2019.

**REPRIMSA S.A.**  
**Estado de Situación Financiera**  
 Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017  
 ( Expresado en U.S. Dólares)

	Notas	31/12/2018	31/12/2017
<b>Activo</b>			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(5)	1.750	393
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>1.750</b>	<b>393</b>
Propiedad, Planta y Equipos (Netos)	(6)	1.066.265	1.066.265
<b>Total Activo No Corriente</b>		<b>1.066.265</b>	<b>1.066.265</b>
<b>Total Activo</b>		<b>1.068.015</b>	<b>1.066.658</b>
<b>Pasivo</b>			
Cuentas por Pagar Accionistas (Largo Plazo)	(7)	314.368	313.011
<b>Total Pasivo No Corriente</b>		<b>314.368</b>	<b>313.011</b>
<b>Total Pasivo</b>		<b>314.368</b>	<b>313.011</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital Social	(8)	800	800
Resultados Acumulados (NIIFs)	(9)	752.847	752.847
Resultado neto del Ejercicio		-	-
<b>Total Patrimonio</b>		<b>753.647</b>	<b>753.647</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<b>1.068.015</b>	<b>1.066.658</b>

  
 Jacqueline Abuhayar Hanze de Swett  
 Gerente General

  
 Katherine Zamora Macias  
 Contador General

*Las notas adjuntas son parte integrante  
 de los Estados Financieros*

**REPRIMSA S.A.**  
**Estado de Resultados Integrales**  
 Por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017  
 (Expresado en U.S. Dólares)

<u>Notas</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<b><u>Ventas y Costos</u></b>		
Ingresos Netos	-	-
(-) Costos de Ventas	-	-
<b>Utilidad Bruta</b>	-	-
<b><u>(-) Gastos de Operación</u></b>		
Gastos Administrativos	-	-
<b>Total Gastos de Operación</b>	-	-
<b><u>Otros Ingresos y Egresos</u></b>		
Otros Ingresos	-	-
Otros Gastos	-	-
<b>Otros Ingresos (egresos) neto</b>	-	-
<b>Utilidad / Pérdida del Ejercicio (-)</b>	-	-

  
 Jacqueline Abuhayar Hanzé de Swett  
 Gerente General

  
 Katherine Zamora Macias  
 Contador General

*Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros*

**REPRIMSA S.A.**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
**Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017**  
**(Expresado en U.S. Dólares)**

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<b><u>Capital Social</u></b>			
Saldo Inicial y Final	(8)	800	800
		<b>800</b>	<b>800</b>
<b><u>Resultados Acumulados</u></b>			
Pérdidas de Ejercicios Anteriores	(9)	(51.091)	(51.091)
<b>Subtotal</b>		<b>(51.091)</b>	<b>(51.091)</b>
Reserva por Valuación NEC		380.319	380.319
Saldo proveniente de la Adopción de NIIF por primera vez		423.619	423.619
<b>Saldo final</b>		<b>752.847</b>	<b>752.847</b>
<b><u>Resultado del Ejercicio</u></b>			
Utilidad / (Pérdida) del Ejercicio		-	-
<b>Resultados netos del Ejercicio</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b><u>Patrimonio Neto de los Accionistas</u></b>		<b>753.647</b>	<b>753.647</b>

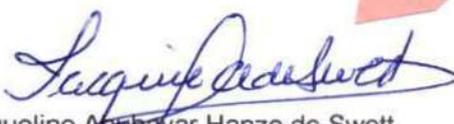
  
 Jacqueline Abuhayar Hanze de Swett  
 Gerente General

  
 Katherine Zamora Macias  
 Contador General

*Las notas adjuntas son parte integrante  
 de los Estados Financieros*

**REPRIMSA S.A.**  
**Estado de Flujos de Efectivo**  
 Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017  
 (Expresado en U. S. Dólares)

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
-Utilidad neta del ejercicio	-	-
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación.-</b>		
-Depreciación	-	-
<b>Cambios netos en activos y pasivos:</b>		
-En cuentas y Documentos por cobrar	-	-
-En Inventarios	-	-
-En Activos por Impuestos Corrientes	-	-
-En Otros Activos Corrientes	-	-
-En anticipo de clientes	-	-
-Otras Obligaciones Corrientes	-	-
<b>Efectivo neto provisto/(utilizado) por actividades de operación</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
-(Adiciones) bajas a propiedad y equipo	-	-
<b>Efectivo neto provisto/(utilizado) por actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
-En obligaciones bancarias		
-Obligaciones de largo plazo con accionistas	1.356	10
<b>Efectivo neto provisto/(utilizado) por actividades de financiamiento</b>	<b>1.356</b>	<b>10</b>
<b>Variación neta en efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>1.356</b>	<b>10</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo:</b>		
Saldo al inicio del año	393	383
<b>Saldo al final del año</b>	<b>1.750</b>	<b>393</b>

  
 Jacqueline Anaya Hanze de Swett  
 Gerente General

  
 Katherine Zamora Macias  
 Contador General

*Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros*

---

# REPRIMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en U.S. Dólares)

---

**(1) Descripción de la Empresa** REPRIMSA S.A. se constituyó en Mayo del 1981. En la actualidad tiene un capital suscrito de ochocientos dólares de los Estados Unidos de América (US \$) dividido en veinte mil acciones de cuatro centavos cada una. El objeto social de la Empresa es la compra-venta y administración de bienes inmuebles.

La Empresa no desarrolla actividades de su objeto social, pero mantiene la propiedad de un inmueble (terrenos y edificación) ubicado en la ciudadela "Rio Lindo" en la Vía Puntilla-Samborondon, Provincia del Guayas.

**(2) Operaciones 2018** En el 2018, al igual que años anteriores, la Empresa no ha realizado operaciones del giro del negocio.

**(3) Bases de Presentación de Estados Financiero separados** Los estados financieros individuales son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-PYMES) según lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador (Resolución No.08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No.498 del 31 de diciembre del 2008).

La preparación de los Estados Financieros separados conforme a las NIIF-PYMES, exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la empresa.

Todas las cifras presentadas en este informe están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (US \$).

Las cifras de los Estados Financieros separados adjuntos, suponen la continuidad de las operaciones de la empresa o principio de negocio en marcha, a menos que se indique lo contrario. Como resultado de nuestra Auditoría no tenemos evidencia alguna que la empresa deje de operar en los años inmediatamente siguientes.

**(4) Principales Políticas de Contabilidad** **(a) Período de Estados Financieros separados**

Los Estados Financieros separados adjuntos, presentan la situación financiera de la Empresa y sus resultados, por el ejercicio iniciado el 1 de enero y concluido el 31 de Diciembre de 2018 para cumplir con disposiciones de la Legislación ecuatoriana. Estos Estados Financieros separados son sometidos a Auditoría Externa según requisitos legales.

# REPRIMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en U.S. Dólares)

---

**(b) Equivalentes de Efectivo**

Corresponde a saldos mantenidos en una cuenta corriente bancaria que inmediatamente se convierte en efectivo. Los saldos son conciliados mensualmente por la Administración.

**(c) Propiedad Planta y Equipo**

El saldo de propiedad planta y equipo comprende el precio neto de adquisición y otros gastos propios del bien inmueble al momento de su compra. En el año 2012, el Terreno y la Edificación propiedad de la Empresa, fueron valorizados como parte de la implementación de las NIIFs-PYMES. La contrapartida fue registrada en "Resultados Acumulados" de conformidad con normas de la Superintendencia de Compañías, Valor y Seguros.

Las depreciaciones se realizan por el método de línea recta, utilizando tasas permitidas por la Legislación tributaria y que se consideran adecuadas en relación a la vida útil de los activos (5% sobre Edificaciones). Sin embargo, el 2018, la Empresa no registró las depreciaciones debido a la no generación de ingresos tributables.

**(d) Pasivos financieros.**

Un pasivo es una obligación presente de la entidad, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual y para cancelarla, la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos. Los principales pasivos de la Empresa son con los accionistas por los flujos proporcionados para el mantenimiento del inmueble.

**(e) Impuesto a la renta, Anticipos e impuestos diferidos**

La Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) dispone que la Empresa debe pagar el 25% de Impuesto a la Renta sobre la Base Imponible del 2018 (Ingresos Gravados menos Gastos Deducibles, menos participación laboral sobre los resultados). En los años 2018 y 2017, la Empresa no reflejó base imponible, por tanto no causó impuesto a la renta. Adicionalmente, la Empresa no registró anticipos para el 2018 por no haber determinado impuesto el año anterior. Tampoco ha registrado provisiones o ajustes que puedan, eventualmente, generar Impuestos Diferidos para los ejercicios posteriores.

**(f) Participación de trabajadores sobre los Resultados de la Empresa**

De conformidad con el Código del Trabajo, la Empresa debe pagar, al personal en relación de dependencia, el 15% de las utilidades brutas en concepto de la Participación Laboral de que trata el referido Código. Dicho pago deberá hacerse hasta el mes de Abril del 2019. La Empresa no generó utilidades brutas durante el 2018, por tanto, no tiene tal obligación.

**REPRIMSA S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en U.S. Dólares)

- (5) Efectivo y Equivalentes El resumen de esta cuenta es el siguiente:

Diciembre 31,	2018	2017
Banco de Guayaquil	1.750	393
<b>Total...</b>	<b>1.750</b>	<b>393</b>

- (6) Propiedad, Planta y Equipos Está compuesto por 2 solares de Terreno y una Edificación, en la Urbanización "Río Lindo", ubicada en la Vía "La Puntilla-Samborondón". En el año 2012, los saldos fueron ajustados según el valor establecido en los predios municipales para implementar las NIIFs por primera vez.

Diciembre 31,	2018	2017
Terreno (Solares 19 y 20)	594.064	594.064
Edificación (vivienda)	524.668	524.668
	<b>1.118.732</b>	<b>1.118.732</b>
(-) Depreciación Acumulada	(52.467)	(52.467)
<b>Total...</b>	<b>1.066.265</b>	<b>1.066.265</b>

*Nota: En el 2018, la Empresa no tiene adiciones ni bajas de propiedad, planta y equipo, no ha registrado el gasto por depreciación del inmueble, ni ha revalorizado los inmuebles con relación al avalúo Municipal.*

- (7) Cuentas por Pagar Accionistas Largo Plazo Estos pasivos se generan en fondos proporcionados por los accionistas, en varios ejercicios, con la finalidad de atender los gastos propios del inmueble. Estos préstamos no generan intereses, ni tienen fecha de vencimiento especificada.

Diciembre 31,	2018	2017
Accionistas	314.368	313.011
<b>Total...</b>	<b>314.368</b>	<b>313.011</b>

- (8) Capital Social Los accionistas son los siguiente:

<u>Accionistas:</u>	<u>Valor por Acción</u>	<u>No. De Acciones</u>	<u>Valor Total</u>
Jacqueline Abuhayar Hanze de Swett	\$ 0,04	19.750	\$ 790
Swett Abuhayar Liza María	\$ 0,04	250	\$ 10
<b>Total...</b>		<b>20.000</b>	<b>\$ 800</b>

---

**REPRIMSA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en U.S. Dólares)**

---

**(9) Resultados Acumulados** Incluye Reserva por Valuación (US\$380.319), Pérdidas de años anteriores al 2011 (US\$51.091) y el saldo de los ajustes por la Implementación de las "Normas Internacionales de Información Financiera " (NIIF) (US\$423.619) registrados el 2012 según lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

**(10) Partes Relacionadas** El detalle de los saldos con partes relacionadas es el siguiente:

<u>Cuentas por Pagar Relacionadas:</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Accionistas	314.368	313.011
<b>Total...</b>	<b>314.368</b>	<b>313.011</b>

**(11) Eventos Subsecuentes** A la fecha de elaboración de este informe (12-Abril-2019), no se han producido eventos que pudieren afectar significativamente los actuales Estados Financieros de la Empresa.

---