

Señalín
AUDITORES EXTERNOS

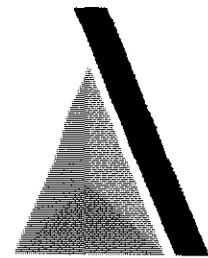
Señalín Auditores Externos Cia. Ltda.

Registro Nacional SC-RNAE-995

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INMOBILIARIA BORJA GALLEGOS C. LTDA.

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018



Señalín
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA BORJA GALLEGOS C. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólar estadounidense

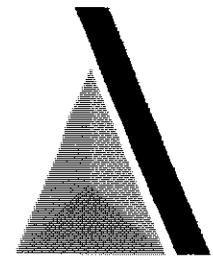
NIIF para PyMES - Normas Internacionales de Información Financiera
para Pequeñas y Medianas Entidades (Niif Para PyMes)

Compañía - Inmobiliaria Borja Gallegos C. Ltda.

octavio_sen@yahoo.com

(07) 6002875 - 0997702347

Av. 25 de Junio y Napoleón Mera
Edificio Atlantis 2do. Piso Alto - Machala



Señalín
AUDITORES EXTERNOS

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de

Inmobiliaria Borja Gallegos C. Ltda.

Machala, 06 de junio del 2019

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Borja Gallegos C. Ltda., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Borja Gallegos C. Ltda., al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (Niif para PyMes).

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 9 de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía, de conformidad con el "Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA)" junto con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos claves de la auditoría

4. Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, por lo que no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos. Además de la cuestión descrita en el párrafo 3 de nuestro informe, hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe:

(Véase página siguiente)

A los Socios de
Inmobiliaria Borja Gallegos C. Ltda.
Machala, 06 de junio del 2019

4.1. Reconocimiento de ingresos

Descripción del asunto clave de auditoría

Como se menciona en las notas de los estados financieros, el reconocimiento de ingresos es por alquiler de bienes inmuebles, siendo este el mecanismo por el cual la Compañía reconoce ingresos en sus estados financieros.

Cómo nuestra auditoría abordó el asunto

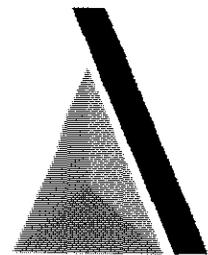
Nuestros procedimientos de auditoría, entre otros, incluyeron la obtención de evidencia necesaria para determinar si la Compañía está estimando con fiabilidad los ingresos de actividades ordinarias asociados a sus operaciones, verificando de acuerdo a las condiciones establecidas en la normativa contable vigente, y a un análisis sobre la capacidad instalada de la Compañía comparado con los ingresos registrados.

Otros asuntos

5. Los estados financieros de Inmobiliaria Borja Gallegos C. Ltda., al 31 de diciembre del 2017, no fueron examinados por otros auditores, por no estar obligados a contratar dicho servicio, sin embargo hemos obtenido evidencia de auditoría suficiente y apropiada de que los saldos de apertura al 1 de enero del 2018 estén libres de distorsiones significativas que pudieran afectar los estados financieros al cierre del año 2018.

Negocios en Marcha

6. Los estados financieros han sido preparados utilizando la base contable de negocio en marcha. El uso de esta base es apropiado a menos que la administración tenga la intención de liquidar la empresa o detener las operaciones, o no tiene otra alternativa realista más que hacerlo. Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros, hemos concluido que el uso de la base contable del negocio en marcha por parte de la administración de la Compañía, en la presentación de los estados financieros es apropiada. La administración no ha identificado una incertidumbre material que pueda dar lugar a una duda significativa sobre la capacidad de la empresa de continuar como un negocio en marcha, y por consiguiente no se revela en los estados financieros.



Señalín
AUDITORES EXTERNOS

A los Socios de
Inmobiliaria Borja Gallegos C. Ltda.
Machala, 06 de junio del 2019

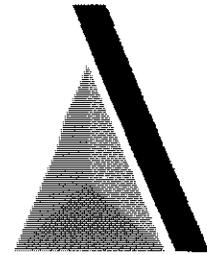
Con base en nuestra auditoría de los estados financieros, tampoco hemos identificado dicha incertidumbre material.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

7. La Administración de la Compañía, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (Niif para Pymes), y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.
8. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de valorar la capacidad de la Compañía, de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables de la Administración son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

9. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, basada en nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administración de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son



Señalín
AUDITORES EXTERNOS

A los Socios de
Inmobiliaria Borja Gallegos C. Ltda.
Machala, 06 de junio del 2019

razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base de nuestra opinión.

Número de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: RNAE - 995

Ing. CPA Luis Octavio Señalín, Mgs.
Representante Legal
No. de Licencia Profesional: 35069.

INMOBILIARIA BORJA GALLEGOS C. LTDA.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2018	2017
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo	6	3.106	17.437
Inventario	7	890	2.179
Impuestos por recuperar	8	5.510	3.629
Otras cuentas por cobrar	9	-	27.688
Total activo corriente		9.506	50.933
Propiedades y equipos, neto	10	377.719	392.469
Total activo no corriente		377.719	392.469
Total activos		387.225	443.402
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar proveedores	11	1.461	829
Sueldos y Beneficios a empleados	12	2.531	1.277
Impuestos por pagar	13	873	2.146
Otras cuentas por pagar		653	620
Total pasivo corriente		5.518	4.872
Total pasivos		5.518	4.872
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	15	1.000	1.000
Reservas	16	14.028	69.523
Superavit por revalorización PPE	16	329.044	329.044
Resultados acumulados NIIF	16	37.928	37.928
Resultados acumulados	16	(293)	1.035
Total patrimonio		381.707	438.530
Total pasivos y patrimonio		387.225	443.402

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


 Sra. Gladys Carmita Gallegos Garcia
 Gerente General
 C.I: 0700073158


 Ing. Luzmila Elizabeth Narvaez Guaicha
 Contadora
 C.I: 0701988966

INMOBILIARIA BORJA GALLEGOS C. LTDA.
 ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
 DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2018	2017
Ingresos de actividades ordinarias	2.13	91.400	86.122
Utilidad bruta		<u>91.400</u>	<u>86.122</u>
Gastos administrativos	17	(89.011)	(82.289)
Otros ingresos, netos		<u>6</u>	<u>-</u>
Utilidad antes de la participación trabajadores y del impuesto a las ganancias		2.395	3.833
Participación a trabajadores	14	(359)	(575)
Impuesto a las ganancias	14	(464)	(1.394)
Resultado integral del año		<u><u>1.572</u></u>	<u><u>1.864</u></u>
Utilidad por acción básica		1,57	1,86

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Sra. Gladys Carmita Gallegos Garcia
 Gerente General
 C.I: 0700073158



Ing. Luzmila Elizabeth Narváez Guaicha
 Contadora
 C.I: 0701988966

INMOBILIARIA BORJA GALLEGOS C. LTDA.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Superavit por Revalorización de PPE	Resultados Acumulados Niif	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2017	1.000	2.025	69.765	329.044	37.928	(2.267)	437.495
Ajustes menores	-	-	-	-	-	(829)	(829)
Resultado Integral del año	-	-	-	-	-	1.864	1.864
Saldos a diciembre 31, 2017	1.000	2.025	69.765	329.044	37.928	-1.232	438.530
Ajustes menores	-	-	-	-	-	(632)	(632)
Distribucion de dividendos	-	-	(57.763)	-	-	-	(57.763)
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	1.572	1.572
Saldos a diciembre 31, 2018.	1.000	2.025	12.002	329.044	37.928	-292	381.707

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

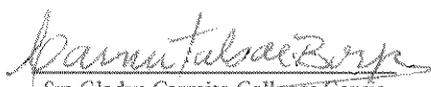

Sra. Gladys Carmita Gallegos Garcia
Gerente General
C.I: 0700073158


Ing. Luzmila Elizabeth Narvaez Guaicha
Contadora
C.I: 0701988966

INMOBILIARIA BORJA GALLEGOS C. LTDA.
 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO INDIRECTO
 DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>			
Resultado integral del año		1.572	1.864
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación			
Depreciación propiedades, plantas y equipos	10	14.750	12.688
Participación a trabajadores	14	359	575
Impuesto a las ganancias	14	464	1.394
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>			
Inventario		1.289	(1.250)
Impuestos por recuperar		(1.881)	-
Otras cuentas por cobrar		27.688	-
Cuentas por pagar proveedores		632	-
Sueldos y Beneficios a empleados		895	(352)
Impuestos por pagar		(1.737)	-
Otras cuentas por pagar		(599)	2.518
Efectivo neto provisto en actividades de operación		<u>43.432</u>	<u>17.437</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>			
Distribucion de dividendos		(57.763)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>(57.763)</u>	<u>-</u>
Disminución neto en efectivo		(14.331)	17.437
Efectivo al comienzo del año		17.437	-
Efectivo al final del año	6	<u><u>3.106</u></u>	<u><u>17.437</u></u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


 Sra. Gladys Carmita Gallegos Garcia
 Gerente General
 C.I: 0700073158


 Ing. Luzmila Elizabeth Narvaez Guaicha
 Contadora
 C.I: 0701988966