

PROMOCIONES INMOBILIARIAS BAME C. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 E

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

PROMOCIONES INMOBILIARIAS BAME C. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

<u>CONTENIDO</u>	<u>PAGINAS No.</u>
Informes de los Auditores Externos Independientes	3-6
Estado de Situación Financiera	7
Estado de Resultado Integral	8
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto	9
Estado de Flujos de Efectivo	10
Notas a los Estados Financieros Auditados	11-38

ABREVIATURAS

- US\$ -Dólares de Estados Unidos de América (U.E.A.)
NIC -Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF -Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF -Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
SRI -Servicio de Rentas Internas
BCE -Banco Central del Ecuador

PROMOCIONES INMOBILIARIAS BAME C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de: **PROMOCIONES INMOBILIARIAS BAME C. LTDA.**

Opinión.

1. Hemos examinado los estados financieros de la empresa **PROMOCIONES INMOBILIARIAS BAME C. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera y patrimonial de la empresa **PROMOCIONES INMOBILIARIAS BAME C. LTDA.** al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PyMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y autorizada por la Superintendencia de Compañías.

Fundamento de la opinión.

2. Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad, de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la entidad de conformidad con lo señalado en el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), contienen todos los requerimientos de ética aplicables a la auditoría, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir nuestra opinión.

Énfasis.

3. Sin calificar nuestra opinión, identificamos que existen diferencias al 31 de diciembre del 2018 en el Estado de Resultados Integral entre lo estipulado en el formulario 101 (Impuesto a la renta) declarado ante el Servicio de Rentas Internas-SRI, versus el informe de Auditoría Externa de ese año, en la declaración se presenta una pérdida por US\$3,655 y en el informe de Auditoría Externa una utilidad por US\$16,036, en el formulario 101 no se presenta valor por gasto por impuesto diferido y en el informe de Auditoría Externa se presenta por US\$19,690. A nuestro criterio, no deberían existir estas diferencias entre esta información presentada a los principales entes de

Otras cuestiones claves.

Las cuestiones claves de la auditoría son aquellas cuestiones que según nuestro juicio profesional han sido las de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros tomados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre las mismas, sin expresar una opinión por separado sobre estas cuestiones, tal como se detalla a continuación:

Ajustes finales en estados financieros.

- Al 31 de diciembre de 2019, mediante la revisión de los estados financieros se identificó en el rubro de Propiedad, planta y equipo una sobrevaluación del valor registrado en libros contables de las bodegas (Edificios) que utiliza la compañía para prestar el servicio de alquiler, esto en base al valor indicado en el catastro predial del bien inmueble, debido a esto la Administración procedió a realizar en los estados financieros reclasificaciones y ajustes por US\$2,042,395 y US\$532,558, respectivamente.
- Al 31 de diciembre del 2019, mediante revisión de los estados financieros se identificaron desviaciones contables en varias cuentas del estado de situación financiera, debido a esto la Administración procedió a realizar ajustes en los estados financieros por US\$129,371 con la finalidad de presentar los mismos de manera adecuada en base a lo estipulado en las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes – NIIF Pymes.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros.

- La Dirección de PROMOCIONES INMOBILIARIAS BAME C. LTDA., es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las normas internacionales de información financiera – NIIF para PYMES y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de la entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento, utilizando dicho principio contable como base fundamental.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la empresa.

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

- Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando esta existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma

agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones financieras que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

8. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo
 - Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falsificación, o la rescisión del control interno.
 - Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría 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 entidad.
9. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
 - Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
10. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades comerciales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.
11. Nos comunicamos con los encargados del gobierno en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría. También proporcionamos los encargados del gobierno con una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla. A partir de las comunicaciones con los encargados del gobierno, determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el Reglamento se oponga a la divulgación.

pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determináramos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

Otros asuntos de énfasis.

12. La opinión sobre el cumplimiento de las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, expedidas mediante Resolución No. SCV DSC. 14.009 del 18 de julio del año 2014 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y publicada en el registro oficial No. 292, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.
13. Los estados financieros de **PROMOCIONES INMOBILIARIAS BAME C. LTDA.** por el año terminando el 31 de diciembre del 2018 fueron examinados por otros Auditores Independientes, los cuales emitieron un dictamen sin salvedades con fecha 6 de agosto del 2019.
14. Como se indica en la nota 27 a los Estados Financieros adjuntos, mediante decreto ejecutivo No. 1017 del 16 de marzo de 2020, el presidente de la República del Ecuador declaró el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio ecuatoriano para detener la propagación del virus "Corona Virus" (COVID-19). Los mercados en todo el mundo están experimentando impactos económicos severos por la crisis de salud, lo cual a su vez ha afectado significativamente la economía del Ecuador. Al 22 de mayo del 2020, la Compañía se encuentra cubriendo sus costos fijos sin tener ingresos y no ha podido estimar la severidad de los posibles impactos sobre los estados financieros por la paralización de las actividades.

Estos asuntos podrían indicar que existirían dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con estos asuntos.

Guayaquil, mayo 22 de 2020,



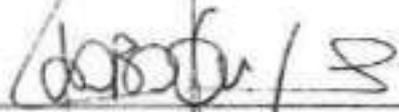
Carlos Luis Avila, CPA, MGE,
Socio Presidente
Licencia Profesional No. 10-773



AL DIA AUDIT & CO. CIA. LTDA
Registro No. SC-RNAE - 956

PROMOCIONES INMOBILIARIAS BAME CIA. LTDA.
EL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DEL EJERCICIO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(EXPRESADO EN DOLARES)

ACTIVO	Notas	2019	2018
CORRIENTE		438,433	521,376
Servicios y otros pagos anticipados	(Nota 4)	183,663	44,341
Activos por impuestos corrientes	(Nota 3)	158,452	135,629
Cuentas y documentos por cobrar	(Nota 5)	63,857	61,079
Efectivo y equivalente al efectivo	(Nota 6)	32,461	80,327
NO CORRIENTE		4,779,676	5,278,674
Propiedad, planta y equipos (neto)	(Nota 7)	4,752,052	5,273,996
Cuentas y documentos por cobrar L/P	(Nota 8)	22,946	0
Activos por impuestos diferidos	(Nota 9)	4,678	4,678
TOTAL ACTIVO		5,218,109	5,600,050
PASIVO Y PATRIMONIO			
CORRIENTE		504,106	301,481
Cuentas y documentos por pagar	(Nota 10)	356,276	183,204
Obligaciones con la administración tributaria	(Nota 11)	128,138	96,015
Beneficios a los empleados	(Nota 12)	17,738	9,854
Obligaciones patronales - laborales	(Nota 13)	1,954	12,408
NO CORRIENTE		444,277	461,009
Pasivos por impuestos diferidos	(Nota 14)	333,588	333,588
Cuentas y documentos por pagar L/P	(Nota 15)	52,493	83,373
Obligaciones con instituciones financieras	(Nota 16)	32,319	0
Obligaciones por beneficios definidos	(Nota 17)	25,877	44,048
PATRIMONIO		4,269,726	4,837,560
Capital social	(Nota 18)	15,500	15,500
Reservas	(Nota 19)	65,872	65,872
Resultados acumulados	(Nota 20)	761,278	767,384
Otros resultados integrales		3,459,900	3,992,459
Resultado del ejercicio		(32,824)	(3,655)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		5,218,109	5,600,050


 Ing. Eduardo Baquerizo Menocal
 Gerente General


 CPA. Freddy Carranza Naranjo
 Contador

PROMOCIONES INMOBILIARIAS BAME CIA. LTDA.
EL ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(EXPRESADO EN DOLARES)

CUENTAS DE RESULTADOS	Notas	2019	2018
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS	(Nota 21)	946,567	787,084
Prestación de servicios		946,567	787,084
INGRESOS POR ACTIVIDADES NO ORDINARIAS		6,828	12,592
Otros ingresos		6,828	12,592
GASTOS OPERATIVOS	(Nota 22)	(895,486)	(784,884)
Costo administrativos y ventas		(894,190)	(781,363)
Costos financieros		(1,066)	(1,521)
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTOS		57,909	24,792
(+) 15% Participación de empleados		(8,686)	(3,719)
(+) 22% Impuesto a la renta		(82,047)	(24,728)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(32,824)	(3,655)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES (ORI)		0	0
Ganancias (Perdidas) Actuariales por planes de beneficios		0	0
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		(32,824)	(3,655)



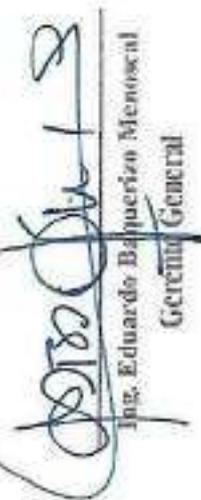
Inga Eduardo Guerrero Menoscal
 Gerente General



CPA. Freddy Carranza Narango
 Contador

PROMOCIONES INMOBILIARIAS BAME C. LTDA.
III. ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(EXPRESADO EN DOLARES)

ENCUENTRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS	OTROS RESULTADOS		RESULTADOS ACUMULADOS		TOTAL PATRIMONIO NETO
			RESERVA POR VALUACIÓN	RESULTADOS DEL EJERCICIO	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	
Saldo al 31 de diciembre de 2017	15,500	65,872	2,116,475	838,123	(13,629)	3,022,341	
Transferencia a resultados acumulados	0	0	0	(13,629)	13,629	0	
Ajustes del año	0	0	1,873,984	(57,110)	0	1,816,874	
Resultado integral del año	0	0	0	0	(3,655)	(3,655)	
Saldo al 31 de diciembre de 2018	15,500	65,872	3,992,459	767,394	(3,655)	4,837,560	
Transferencia a resultados acumulados	0	0	0	(7,655)	7,655	0	
Ajustes del año	0	0	(532,559)	(2,451)	0	(535,010)	
Resultado integral del año	0	0	0	0	(32,824)	(32,824)	
Saldo al 31 de diciembre de 2019	15,500	65,872	3,459,900	761,278	(32,824)	4,269,726	


Ing. Eduardo Baquerozo Menocal
Gerente General


Freddy Paraguará Narango
CPA. Freddy Paraguará Narango
Cóntador

PROMOCIONES INMOBILIARIAS BAME C. LTDA.
IV. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(EXPRESADO EN DOLARES)

	2019	2018
Resultado del ejercicio	(32,824)	(3,655)
<u>Flujo de efectivo para actividades de operación</u>		
Ajustes para conciliar (pérdida) del ejercicio		
Depreciación de propiedad, planta y equipos	65,455	(3,179)
Baja de PPE	(78,524)	53,558
Otros ajustes	0	33,695
Cambios en activos y pasivos operativos		
(Aumento) disminución cuentas por cobrar	(89,532)	6,815
(Aumento) en activos por impuestos corrientes	(22,823)	(39,907)
(Aumento) en servicios y otros pagos anticipados	(75,513)	(1,350)
Disminución en cuentas por pagar	159,064	19,250
Disminución (Aumento) en pasivo por impuestos diferidos	0	(174,000)
Disminución por obligaciones tributarias	34,859	60,087
(Aumento) disminución por obligaciones patronales	(20,069)	3,860
(Aumento) disminución por beneficios sociales	(20,279)	26,984
Efectivo neto actividades de operación	(47,362)	51,971
<u>Flujo de efectivo para actividades de financiamiento</u>		
Efectivo neto obligaciones con instituciones financieras	32,319	0
Efectivo neto actividades de financiamiento	32,319	0
Aumento o (disminución) neto de efectivo	(47,867)	48,316
Efectivo al inicio del año	80,328	32,012
Efectivo al final del año	32,461	80,328



Ing. Eduardo Baez Menocal
Gerente General



CPA. Freddy Carranza Naranjo
Contador