

G. O&P

AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

INMOBILIARIA SAN JOAQUIN C. LTDA.

Informe de los Auditores Externos Independientes

31 de diciembre del 2018

G. O&P

AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

INMOBILIARIA SAN JOAQUIN C. LTDA.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2018

CONTENIDO

Informe de los Auditores Externos.....	1
<u>Estados Financieros Auditados</u>	
Balance General.....	2
Estado de Resultados.....	4
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas.....	5
Estado de Flujos de Efectivo.....	6
Nota a los Estados Financieros.....	8

G. O&P

AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL - ECUADOR

Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas y directores de

INMOBILIARIA SAN JOAQUIN C. LTDA.

Hemos auditado el balance general de **INMOBILIARIA SAN JOAQUIN C. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultados, cambio en el patrimonio de accionista y flujo de efectivos por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros basada en nuestra auditoria.

Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptada. Estas normas requieren que la auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, a base pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoria prevee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de **INMOBILIARIA SAN JOAQUIN C. LTDA.**, al 31 de Diciembre del 2018, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, modificados en ciertos aspectos por normas y practicas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador que se aplicaron sobre una base uniforme en relación con el año anterior.


SC-RNAE No. 203

Abril 15 de abril del 2019

G. O&P

AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOBILIARIA SAN JOAQUIN C. LTDA.

Balance General

**31 de diciembre
2018**

(En Dólares)

Activos

Activo corriente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	\$	201
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por cobrar		36
Total activos corrientes		237
<u>Propiedades, planta y equipo:</u>	(Nota 3)	
Edificios		349.385
Otros Activos		3.741
Total al costo revalorizado		353.126
Depreciación acumulada		(200.834)
Total Propiedades, Planta y Equipos		152.292
Otros Activos	(Nota 4)	500.998
Total activos	\$.	<u>653.527</u>

Ver notas adjuntas

G. O&P

AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

INMOBILIARIA SAN JOAQUIN C. LTDA.
Balance General

**31 de diciembre
2018**

(En Dólares)

Pasivos y Patrimonio de Accionistas

Pasivos corriente:

Acreeedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar (Nota 5)	\$ 5.616
Gastos Acumulados por Pagar	24
Total Pasivos Corrientes	<u>5.640</u>
Pasivos a Largo Plazo (Nota 6)	55.154
Total Pasivos	<u>60.794</u>

Patrimonio de los accionistas:

Capital social (Nota 7)	10.400
Aporte Futuras Capitalización	2.457
Reserva Legales	527
Resultados por Adopción NIIF	279.941
Perdidas Acumuladas	(147.708)
Utilidad Ejercicio Anteriores	316.057
Resultado del Ejercicio	131.059
Total patrimonio de accionistas	<u>592.733</u>
Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas	<u>S. 653.527</u>

Ver notas adjuntas

G. O&P

AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

INMOBILIARIA SAN JOAQUIN C. LTDA.

Estado de Resultados

**31 de diciembre
2018**

(En Dólares)

Ingresos

Ingresos Operacionales \$ 164.219

Total Ventas 164.219

Gastos Operacionales:

Gastos Administrativos (14.595)

Gastos Depreciación (17.843)

Gastos Financieros (722)

Resultado del Ejercicio \$ 131.059

G. O&P AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

INMOBILIARIA SAN JOAQUIN C. LTDA.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionistas

31 de diciembre
2018
(En Dólares)

	Capital Social	Aportación Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	Resultados Adopción NIIF	Perdidas Acumuladas	Utilidad Acumulada	Resultado Ejercicios
Saldo al 1 de Enero del 2017	\$10.400	2.457	527	279.941	(147.708)	462.067	3.989
Regularización de Cuentas Patrimoniales						(146.010)	(3.989)
Resultado del Ejercicio							131.059

Saldo al 31 de Diciembre del 2017	\$10.400	2.457	527	279.941	(147.708)	316.057	131.059
-----------------------------------	----------	-------	-----	---------	-----------	---------	---------

INMOBILIARIA SAN JOAQUIN C. LTDA.

Estado de Flujos de Efectivo

**31 de diciembre
2018**

(En Dólares)

Efectivo usado por actividades de operación:

Recibido de clientes	\$ 164.219
Pagado a proveedores y empleados	(19.225)
Efectivo neto usado por actividades de operación	144.994

Efectivo proveniente de actividades de financiación

Disminución de Proveedores	(25.937)
Aumento Pasivos a Largo Plazo	30.860
Regularización de Cuentas Patrimoniales	(149.999)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	(145.076)

Disminución neta en caja y bancos	(82)
Caja y bancos al principio del año	283
Caja y bancos al final del año	\$ 201

G. O&P

AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

INMOBILIARIA SAN JOAQUIN C. LTDA.

Estado de Flujos de Efectivo (continuación)

**31 de diciembre
2018**

(En Dólares)

**Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de
Actividades de operación:**

Resultado del Ejercicio US \$ 131.059

**Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto
Proveniente de actividades de operación:**

Depreciaciones 17.843
Disminución Gastos Acumulados (3.908)

–
Efectivo neto proveniente de actividades de operación S 144.994

INMOBILIARIA SAN JOAQUIN C. LTDA.**Notas a los Estados financieros****31 de diciembre del 2018**

1. ACTIVIDADES

La compañía fue constituida en 1977, en Ecuador y su actividad actual es venta y alquiler de bienes inmuebles, en el 2015 la compañía realizó un aumento de capital y reformas a los estatutos de la compañía para efectos de concursar en contratos con empresas públicas.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

BASES DE PRESENTACIÓN. - Los estados financieros adjuntos son presentadas en dólares, han sido preparados de conformidad con Políticas y prácticas contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF". Aún cuando puede llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron adecuados en las circunstancias a la información que se mantenía disponible al momento.

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución N° 06.Q.ICI 004 del 21 de agosto del 2006, considerando que es fundamental para el desarrollo empresarial del país actualizar las normas de contabilidad a fin de que éstas armonicen con principios, políticas, procedimientos y normas universales para el adecuado registro de transacciones, la correcta preparación y presentación de estados financieros y una veraz interpretación de la información contable, ha dispuesto la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

El 31 de diciembre del 2008, mediante Resolución 08.G.DSC.010 estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF, como se indica a continuación:

1. A partir del 1 de enero del 2010, las compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

2. Políticas contables significativas (continuación)

2. A partir del 1 de enero del 2011, las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$4.000.000 al 31 de diciembre del 2007, las compañías Holding o tenedoras de acciones; que voluntariamente hubieren formado grupos empresariales, las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el estado y entidades del sector público, las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.
3. A partir del 1 de enero del 2012, las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

CAJA Y BANCOS. - Incluye el efectivo disponible y depósitos mantenidos en cajas y bancos de libre disposición.

PROPIEDADES Y EQUIPOS. - Las propiedades y equipos están registradas al costo de adquisición, menos la correspondiente depreciación acumulada,

La depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales y de mercado, usando el método de línea recta de acuerdo a las siguientes vidas útiles estimadas:

ACTIVOS	%	AÑOS
Edificios	5	20
Otros Activos	10	10

INMOBILIARIA SAN JOAQUIN C. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de Diciembre del 2018

2. Políticas contables significativas (continuación)

RESERVA LEGAL. - La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

INGRESOS. - Son reconocidos en resultados, por la emisión de facturas a clientes.

PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES. - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

IMPUESTO A LA RENTA. - La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establece que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 25% del impuesto a la renta o una tarifa del 15% de Impuesto a la Renta en el caso de reinversión de utilidades. El impuesto es cargado en los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto a pagar.

Notas a los Estados Financieros (continuación)**31 de diciembre
2018****(En Dólares)****3. Propiedad Planta y Equipo**

Los movimientos del costo revalorizado de propiedades, planta y equipo por el año terminado el 31 de Diciembre del 2018 fueron como sigue:

	Saldo Inicial	Transferencia	Saldo Final
<u>Costo revalorizado:</u>			
Edificios	\$ 349.385		349.385
Otros Activos	3.741		3.741
Sub-total	353.126		353.126
Depreciación acumulada	(182.991)	(17.843)	(200.834)
	\$ 170.135	(17.843)	152.292

4. Otros Activos

La partida de Otros Activos son acciones participativas que la compañía mantiene en otras empresas y se desglosa como sigue:

Muebles el Bosque	\$	452.800
Predial Misión PREMISION S. A.		45.661
Exportaciones DUREXPORTA		588
WATUBI		1.949
Total Otros Activos	\$	500.998

G. O&P

AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOBILIARIA SAN JOAQUIN C. LTDA.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2018

(En Dólares)

5. Documentos y Cuentas por Pagar

La partida de Cuentas y Documentos por pagar se desglosa como sigue:

Proveedores	\$	1.853
Otras Cuentas por Pagar		3.763
Total Cuentas y Documentos por Pagar	\$	5.616

La cuenta de Proveedores por un valor de \$ 1.853, se genera por los distintos mantenimientos que se realizan en el edificio, los cuales no tienen fecha de vencimiento y no generan intereses.

La partida de Otras Cuentas por Pagar corresponde a la tarjeta corporativa que mantiene la empresa para sus gastos operaciones cuya deuda es de \$ 3.763.

6. Pasivos a Largo Plazo

Los Pasivos a Largo Plazo corresponden a préstamos de accionistas que no tienen fecha de vencimiento y no generan gastos de intereses y se desglosan como sigue:

Daniela Orrantía Parra	\$	24.294
Joaquín Orrantía Vernaza		30.860
Total Cuentas y Documentos por Pagar	\$	55.154

G. O&P

AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

INMOBILIARIA SAN JOAQUIN C. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2018**

(En Dólares)

7. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2018, el capital social consiste de 10.400 acciones ordinarias con un valor nominal de \$1.00

Mediante Escritura Pública celebrada el 18 de septiembre del 2015 he inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 20 de octubre del 2015, con Registro Industrial número 306, se procedió al aumento del capital social de la compañía por un monto de \$10.000.

8. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de presentación del presente informe (10 de abril del 2019) no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.