

De aquí en adelante el Informe

INMOBILIARIA LOPEZ CALDERON C. LTDA.

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

PERIODO:

2018

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Cuenca, 10 de junio del 2019

A la Junta General de socios de:

INMOBILIARIA LOPEZ CALDERON C. LTDA.

Informe sobre la auditoria de los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA LOPEZ CALDERON C. LTDA.**, que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, estado de resultados integrales, por el año que terminó en esa fecha.

2. Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

3. La administración de **INMOBILIARIA LOPEZ CALDERON C. LTDA.**, es responsable por la presentación razonable de estos estados financieros, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos adecuados para la presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas de contabilidad y la elaboración de estimaciones contables que son razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

4. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión.

La seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad a las NIA siempre detecte una incorrección material cuando esta exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditora de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría; nosotros también:

Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que aquella resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones deliberadas, distorsión, o elusión de control interno.

Obtuvimos un conocimiento del control interno relevantes para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.

Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables, y las revelaciones realizadas por la administración.

Nuestra responsabilidad también fue, concluir sobre el uso por parte de la administración, de las bases contables de negocios en marcha y, con base en la evidencia obtenida, concluimos que no existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría hasta la fecha de nuestro informe; sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que expresen una presentación razonable.

Opinión

5. En nuestra opinión, los referidos estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA LOPEZ CALDERON C. LTDA.** al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones, evolución de patrimonio y flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

6. Cumpliendo disposiciones legales emitidas por el SRI (Resolución No. NAC-DGERCGC15-00003218), la opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias, se emitirá por separado conjuntamente con los anexos que serán elaborados y conciliados por la Compañía.

Atentamente,



Ing. Esteban Matute Bermeo
JEFE DE AUDITORIA.
CALIFICACIÓN NRO.
RESOLUCIÓN No. SCVS-IRC-2017-00002502
SCVS-RNAE-1131

Cuenca

INMOBILIARIA LOPEZ CALDERON C. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA Comparativo
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	NOTA	2018	VAR.		NOTA	2018	VAR.
1 ACTIVOS				2 PASIVOS			
101 ACTIVO CORRIENTE				201 PASIVO CORRIENTE			
10101 Efectivo y equivalentes de efectivo	1	\$ -		20101 Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultado		\$ -	
10102 Activos Financieros (neto)	2	\$ -		20102 Pasivos por contratos de arrendamiento financieros		\$ -	
10103 Inventarios	3	\$ -		20103 Cuentas y documentos por pagar	8	\$ -	
10104 Servicios y otros pagos anticipados	4	\$ -		20104 Obligaciones con instituciones financieras	9	\$ -	
10105 Activos por impuestos corrientes	5	\$ -		20105 Provisiones		\$ -	
10106 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas		\$ -		20106 Porcion corriente de obligaciones emitidas		\$ -	
10107 Construcciones en proceso		\$ -		20107 Otras obligaciones corrientes	10	\$ -	
10108 Otros activos corrientes		\$ -		20108 Cuentas por pagar diversas - relacionadas	8	\$ -	
Total Activos Corrientes		\$ -		20109 Otros pasivos financieros		\$ -	
				20110 Anticipos de clientes	11	\$ -	
ACTIVO NO CORRIENTE				20111 Pasivos directamente asociados con los activos no corrientes y operaciones descontinuadas		\$ -	
102				20112 Porcion corriente de provisiones por beneficios a empleados		\$ -	
10201 Propiedad, Planta y Equipo (neto)	6	\$ 28,557.22	100%	20113 Otros pasivos corrientes		\$ 27,536.91	100%
10202 Propiedades de inversion		\$ -		Total Pasivos Corrientes		\$ 27,536.91	100%
10203 Activos biologicos		\$ -					
10204 Activo intangible		\$ -		202 PASIVO NO CORRIENTE			
10205 Activos por impuestos diferidos	7	\$ -		20201 Pasivos por contratos de arrendamiento financiero		\$ -	
10206 Activos financieros no corrientes		\$ -		20202 Cuentas y documentos por pagar	12	\$ -	
10207 Otros activos no corrientes		\$ -		20203 Obligaciones con instituciones financieras		\$ -	
Total Activos No Corrientes		\$ 28,557.22	100%	20204 Cuentas por pagar diversas relacionadas		\$ -	
				20205 Obligaciones emitidas		\$ -	
				20206 Anticipos de Clientes		\$ -	
				20207 Provision por beneficios a empleados	13	\$ -	
				20208 Otras provisiones		\$ -	
				20209 Pasivo diferido		\$ -	
				20210 Otros pasivos no corrientes		\$ -	
				Total Pasivos No Corrientes		\$ -	
				TOTAL PASIVOS		\$ 27,536.91	100%
				3 PATRIMONIO NETO			
				301 Capital	14	\$ 400.00	100%
				302 Aportes de socios o accionistas para futura capitalizacion		\$ -	
				303 Prima por emision primaria de acciones		\$ -	
				304 Reservas	15	\$ 493.13	100%
				305 Otros resultados integrales	16	\$ -	
				306 Resultados acumulados	17	\$ 127.18	100%
				307 Resultados del ejercicio	18	\$ -	
				TOTAL PATRIMONIO		\$ 1,020.31	100%
TOTAL ACTIVOS		\$ 28,557.22	100%	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		\$ 28,557.22	100%

Nota: La codificación utilizada es referente al plan de cuentas bajo NIIF de la Superintendencia de Compañías.

INMOBILIARIA LOPEZ CALDERON C. LTDA.**ESTADO DE RESULTADOS ACUMULADOS****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018****(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)**

	NOTA	2018 AN. V.
41 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
4101 Venta de bienes	19 \$	-
4102 Prestacion de Servicios	19 \$	-
4103 Contratos de construccion	\$	-
4104 Subvenciones del gobierno	\$	-
4105 Regalias	\$	-
4106 Intereses	\$	-
4107 Dividendos	\$	-
4108 Ganancia por medicion a valor razonable de activos biologicos	\$	-
4109 Otros ingresos de actividades Ordinarias	\$	-
4110 (-) Descuento en ventas	\$	-
4111 (-) Devoluciones en ventas	\$	-
4112 (-) Bonificacion en producto	\$	-
4113 (-) Otras rebajas comerciales	\$	-
42 GANANCIA BRUTA	\$	-
43 OTROS INGRESOS		
4301 Dividendos	\$	-
4302 Intereses financieros	19 \$	-
4303 Ganancia en inversiones en asociadas/ subsidiarias y otras	\$	-
Valuacion de instrumentos financieros a valor razonable con cambio		
4304 en resultados	\$	-
4305 Otras rentas	19 \$	-
TOTAL INGRESOS	\$	-
51 COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION		
5101 Materiales Utilizados o productos vendidos	20 \$	-
5102 Mano de obra directa	\$	-
5103 Mano de obra indirecta	\$	-
5104 Otros costos indirectos de fabricacion	\$	-
TOTAL COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION	\$	-
52 GASTOS		
5201 Gastos de Venta	21 \$	-
5202 Gastos de Administracion	21 \$	-
5203 Gastos Financieros	21 \$	-
5204 Otros Gastos	21 \$	-
TOTAL GASTOS	\$	-
Utilidad antes de impuestos	\$	-

Nota: La codificacion utilizada es referente al plan de cuentas bajo NIIF de la Superintendencia de Compañías.

Horizontal bar 1 (light gray)

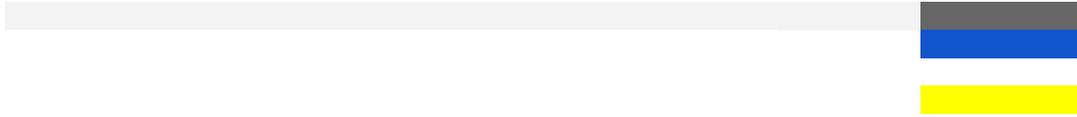
Horizontal bar 2 (light gray and dark gray)

Horizontal bar 3 (light gray and dark gray)

Horizontal bar 4 (light gray and dark gray)

Horizontal bar 5 (light gray and dark gray)

Horizontal bar 6 (dark gray)



INMOBILIARIA LOPEZ CALDERON C. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018

**INMOBILIARIA LOPEZ CALDERON C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)**

1. INFORMACION

1.1. Constitución y Operaciones:

INMOBILIARIA LOPEZ CALDERON C. LTDA., la Compañía fue constituida el 04 de agosto del 1981 mediante escritura pública celebrada en el Cantón de Guayaquil, capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador.

Su actividad principal es actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La empresa para su funcionamiento se rige por la siguiente normatividad:

La preparación de los estados financieros requieren que la Administración de la Compañía, en la aplicación de las políticas contables, realice estimaciones y supuestos los cuales tienen incidencia en los montos presentados de activos, pasivos, en las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y sobre los montos presentados de ingresos y gastos del período correspondiente.

Las estimaciones y supuestos relacionados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran razonables en las circunstancias actuales, cuyo resultado es la base para formar juicios sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables por otras fuentes.

La revisión de las estimaciones contables es reconocida en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

2.4. Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados no corrientes, que son valorizados a base de métodos actuariales. En el caso de costo histórico, los activos se registran por el valor del efectivo y otras partidas pagadas, los pasivos se registran al valor de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación.

3. POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las políticas contables implementadas en la presentación de los Estados Financieros, los mismos que se han registrado de manera uniforme y consistente.

3.1. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos registrados en los estados financieros se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquéllos con vencimientos igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

3.2. Equivalente de efectivo

Los estados financieros registran como efectivo y equivalente de efectivo, el valor disponible y todas las inversiones de corto plazo adquiridas en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos de tres meses o menos.

3.3. Activos y Pasivos Financieros

El saldo de esta cuenta refleja el valor que a una fecha determinada, la compañía adeuda por créditos comerciales a favor de terceros o préstamos otorgados por bancos e instituciones financieras con vencimientos corrientes.

Debemos mantener detalles en moneda local y moneda extranjera para realizar los ajustes por diferencia en cambio al cierre de cada período contable

3.4. Deterioro

INMOBILIARIA LOPEZ CALDERON C. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018

contribuciones definidas. La obligación neta de la Compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código del Trabajo, es calculada por separado para cada beneficiario del plan, estimando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos, es descontada para determinar su valor presente y se le deduce el valor razonable de mercado de los activos asociados al plan (si los hubiera).

La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas actuariales del año en el estado de resultados integral, según lo dispuesto en el literal f) del artículo 28 del **Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno**, reformado mediante el **Reglamento de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera** que estipula

Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el balance general cuando existe una obligación presente (ya sea legal o implícita) resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas de los estados financieros los detalles cualitativos de la situación que origina el pasivo contingente.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas. Cuando el importe de la provisión sea medido utilizando los flujos estimados de efectivo para cancelar la obligación, el valor en libros es el valor presente de los desembolsos correspondientes.

Los compromisos significativos son revelados en las notas de los estados financieros. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

3.8. Inversiones Permanentes

Las inversiones en la asociada y en el negocio conjunto se registran inicialmente al costo y su importe en libros se incrementa o disminuye para reconocer la porción que corresponde a la Compañía en el resultado del período obtenido por la entidad participada, después de la fecha de adquisición (método de participación).

3.9. Estimaciones Contables

La preparación de estados financieros requiere que la administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones. Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

3.10. Reconocimiento de Ingresos, Costos y Gastos

Los ingresos ordinarios corresponden al valor razonable de las contraprestaciones recibidas por la prestación de servicios, estos ingresos se presentan netos de impuestos las ventas, rebajas y/o descuentos. Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a INMOBILIARIA LOPEZ CALDERON C. LTDA., y puedan ser confiablemente medidos.

Los gastos y costos se contabilizan por el método de causación.

3.11. Estado de Flujos de Efectivos

Los estados de flujos del efectivo están presentados usando el método directo y presentan el cambio en el efectivo, basado en la situación financiera a comienzos del año, actualizada en términos de dólares de los Estados Unidos de América al cierre del mismo.

3.12. Costos Financieros

Los costos financieros son registrados a medida que se devengan como gastos en el periodo en el cuál se incurren.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1. Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgos de mercado (incluye: riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero; además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero de la Compañía estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control. El departamento de contabilidad tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por el Directorio y/o la Gerencia General. Dicho departamento identifica, evalúa y administran los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. El Directorio proporciona guías y principios para la administración general de riesgos así como las políticas para cubrir áreas específicas, tales como el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito, el riesgo de liquidez y el riesgo de concentración.

4.2. Riesgos de Mercado

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por un movimiento o variación y/o duración de tasas, no es significativo, dado que la mayor parte del endeudamiento es de corto plazo.

4.3. Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en los depósitos bancarios, inversiones disponibles para la venta y en los préstamos y cuentas por cobrar a clientes y otro (corto y largo plazo).

4.4. Riesgo de Liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses, los cuales consideran los vencimientos de los activos y pasivos financieros y los planes de financiamiento futuros de la Compañía.

5. RESUMEN DE MOVIMIENTOS DE CUENTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**ACTIVOS****NOTA 1. Propiedad Planta y Equipo**

Los activos fijos que mantiene la compañía como activos fijos son los siguientes:

CUENTAS	V. 2017	V. 2018	VAR. %
TERRENOS	\$28.557,22	\$28.557,22	100,00%
Total general	\$28.557,22	\$28.557,22	100,00%

NOTA 2. Otras cuentas por pagar

Se menciona otras cuentas que tiene que pagar con relacionadas y con los entes de control

CUENTAS	V. 2017	V. 2018	VAR. %
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	\$27.536,91	\$27.536,91	100,00%
Total general	\$27.536,91	\$27.536,91	100,00%

NOTA 3. Capital

El capital mantenido por la compañía es el siguiente:

CUENTAS	V. 2017	V. 2018	VAR. %
CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	\$400,00	\$400,00	100,00%
Total general	\$400,00	\$400,00	100,00%

NOTA 4. Reserva legal

La reserva legal a la fecha se detalla a continuación.

CUENTAS	V. 2017	V. 2018	VAR. %
RESERVA LEGAL	\$493,13	\$493,13	100,00%
Total general	\$493,13	\$493,13	100,00%

NOTA 5. Resultados acumulados

Los resultados acumulados son:

CUENTAS	V. 2017	V. 2018	VAR. %
GANACIAS ACUMULADAS	\$127,18	\$127,18	100,00%
Total general	\$127,18	\$127,18	100,00%

NOTA 6. INFORME TRIBUTARIO

En lo referente a la disposición establecida en el R.O 740 del 8 de enero del 2004 (Resolución 1071) el Servicio de Rentas Internas, dispone que todas las sociedades Obligadas a tener auditoria externa, deberán presentar los anexos y respaldos en sus declaraciones fiscales; a la emisión de este informe, la Compañía se encuentra preparando dicha información.

Sera responsabilidad de los Auditores Externos, el emitir el dictamen sobre la razonabilidad de la información y reportes descritos en el párrafo precedente.

NOTA 7. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no mantiene activos y/o pasivos contingentes con terceros.

NOTA 8. OTRAS REVELACIONES

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las notas correspondientes, aquellas no descritas son inmatrimoniales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

NOTA 9. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de este informe, no se han producido eventos económicos, que en opinión de la Gerencia deben revelarse.

BALANCE GENERAL INTEGRADO DE
INMOBILIARIA LOPEZ CALDERON C.LTDA
Al 31 de Diciembre del 2018

ACTIVO	
ACTIVO FIJO	
ACTIVO NO DEPRECIABLE	
Terrenos	28,557.22
TOTAL ACTIVO	28,557.22
PASIVO	
PASIVO LARGO PLAZO	
Préstamo Accionistas	27,536.91
TOTAL PASIVO	27,536.91
PATRIMONIO	
CAPITAL	
Capital Social	400.00
RESERVAS	
Reserva Legal	6.70
Reserva Facultativa	486.43
RESULTADOS	
Utilidades Acumuladas	127.18
TOTAL PATRIMONIO	1,020.31
TOATL PASIVO Y PATRIMONIO	28,557.22

Guayaquil, 31 de Diciembre del 2018


GERENTE


CONTADOR