



**INFORME DE AUDITORIA A LOS
ESTADOS FINANCIEROS
INMOBILIARIA JORLI S.A**
Correspondientes al ejercicio terminado
Al 31 de diciembre de 2018

El presente informe consta las siguientes secciones:

- Informe Auditores Independientes
- Índice de los Estados Financieros
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultado Integral
- Estado de Cambio en el Patrimonio de los Accionistas
- Estado de Flujo Efectivo
- Notas a los Estados Financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Guayaquil, 04 de Abril del 2019

A los Señores Accionistas de:

INMOBILIARIA JORLI S.A

He auditado los Estados Financieros que se acompañan de **la Compañía INMOBILIARIA JORLI S. A.**, los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de **2018**, el Estado de Resultados Integral, de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas y el Estado de Flujos de Efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha antes indicada, así como un resumen de las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen y un resultado de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los Estados Financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos e importantes, la situación financiera de la Compañía **INMOBILIARIA JORLI S. A.**, su desempeño financiero, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo, por el año terminado el 31 Diciembre de **2018**, de acuerdo con Normas de Internacionales Información Financiera (NIIF PYMES), disposiciones y resoluciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fundamentos de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades 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 compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Empresa en Marcha

La Compañía posee solvencia patrimonial a causa de las ganancias acumuladas; los ingresos han sido suficientes para cubrir los gastos incurridos. Esta condición la hace a la Compañía gozar de estabilidad para así continuar como empresa en marcha.



Asuntos Claves de Auditoria
Superávit por Revaluaciones de Propiedades de Inversión

Durante el 2018 la Compañía tiene un Superávit por Revaluación de Propiedades de Inversión por un valor de \$ **150.774,39** y se encuentra totalizada dentro del Patrimonio del estado de situación financiera de la Compañía **INMOBILIARIA JORLI S.A** al 31 de diciembre del 2018. Véase **Nota 10**

Responsabilidad de la Gerencia y Administración de la Compañía
INMOBILIARIA JORLI S.A con respecto a los Estados Financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de esos estados financieros de conformidad con las **NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF PARA PYMES** Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea por fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los Estados Financieros la administración es también responsable de evaluar la capacidad de dicha Entidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados salvo que la administración se proponga liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo. Los encargados de Gobierno de la Entidad son responsables de supervisar el proceso de presentación de los Informes Financieros de la Compañía

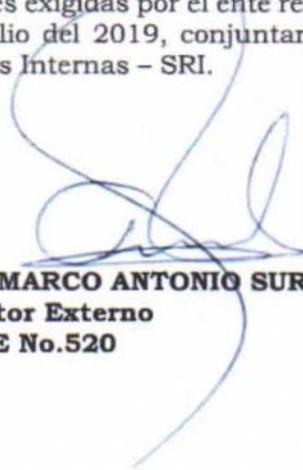
Responsabilidad del Auditor en relación con la Auditoria de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los Estados Financieros en su conjunto están libres de errores materiales, Ya sea como resultado de fraude ù error, y emitir un Informe de auditoría que contiene nuestra Opinión. Seguridad razonable es un alto nivel o grado de seguridad, pero no es garantía, de que una Auditoria efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria, siempre va a detectar errores materiales, cuando existan. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, pueden preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios, toman basándose en los Estados Financieros



Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

De acuerdo con disposiciones tributarias, e Informe de Cumplimiento de Obligaciones Tributarias de la Compañía **INMOBILIARIA JORLI S.A** del año fiscal 2018, incluyendo la revisión de las declaraciones mensuales de retenciones en la fuente de IVA, impuesto a la renta y demás obligaciones fiscales exigidas por el ente regulador, será presentado por separado hasta el 31 de Julio del 2019, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas - SRI.



CPA MARCO ANTONIO SURIAGA SANCHEZ, MBA MSC
Auditor Externo
RNAE No.520



INMOBILIARIA JORLI S. A
BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre de 2018
ACTIVOS
(EN DÓLARES AMERICANOS USD. \$)

DETALLES - CONCEPTOS		31 de Diciembre 2018	31 de Diciembre 2017
ACTIVO CORRIENTE:		223,55	223,55
Efectivo y Equivalente de Efectivo	(Nota 4)	145,38	145,38
Otros Activos Corrientes	(Nota 5)	78,17	78,17
ACTIVO NO CORRIENTE:	(Nota 6)	151.378,93	604,54
Propiedades Planta y Equipo		0,00	768,95
(-) Depreciación Acumulada		0,00	-164,41
Propiedades de Inversión	(Nota 7)	151.378,93	0,00
TOTAL ACTIVOS:		151.602,48	828,09

Ver Notas adjuntas a los Estados Financieros.



JORGE ERNESTO DURAN DYER
GERENTE GENERAL



JHON MAURICIO FRIAS ZAMBRANO
CONTADOR



INMOBILIARIA JORLI S. A
BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre de 2018
PASIVO Y PATRIMONIO
(EN DOLARES AMERICANOS USD. \$)

DETALLES - CONCEPTOS		31 de Diciembre 2018	31 de Diciembre 2017
PATRIMONIO DE ACCIONISTAS		<u>151.602,48</u>	<u>828,09</u>
Capital Social	(Nota 8)	800,00	800,00
Reserva de Capital	(Nota 9)	28,09	549,45
Pérdidas Acumuladas	(Nota 10)	0,00	(521,36)
Superávit por Revaluación de Invers.	(Nota 11)	150.774,39	0,00
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO:		<u>151.602,48</u>	<u>828,09</u>

Ver Notas adjuntas a los Estados Financieros.


JORGE ERNESTO DURAN DYER
GERENTE GENERAL


JHON MAURICIO FRIAS ZAMBRANO
CONTADOR



INMOBILIARIA JORLI S. A
Al 31 de Diciembre de 2018
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
(EN DOLARES AMERICANOS USD. \$)

DETALLES - CONCEPTOS

31 de Diciembre 2018

31 de Diciembre 2017

Ingresos de Operación:

Ventas Netas	0,00	0,00
Total de Ingresos de Operación:	0,00	0,00

Costos y Gastos de Administración y Ventas:

Gastos de Administración	0,00	0,00
Gastos No Deducibles	0,00	0,00
Costos Directos e Indirectos	0,00	0,00
Total Costos, Gastos de Administración y Ventas	0,00	0,00
Total Costos y Gastos	0,00	0,00
Utilidad Operacional	0,00	0,00
UTILIDAD (PERDIDA) PRESENTE EJERCICIO:	0,00	0,00

NO TUVO ACTIVIDAD OPERACIONAL


JORGE ERNESTO DURAN DYER
GERENTE GENERAL


JHON MAURICIO FRIAS ZAMBRANO
CONTADOR

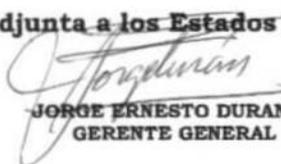


INMOBILIARIA JORLI S. A
Al 31 de Diciembre de 2018
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
(EN DOLARES AMERICANOS USD. \$)

DETALLES CONCEPTOS	Capital Pagado	Reserva de Capital	Superávit Propiedades Inversión	Utilidad (Perdida) Acumuladas	TOTAL
Saldo al 31-01-2016	800,00	549,45		-521,36	828,09
Ajustes Cuentas Patrimonio					0,00
Utilidad (Pérdida) Presente Ejercicio 2017					0,00
Saldo al 31-12-2017	800,00	549,45		-521,36	828,09

DETALLES CONCEPTOS	Capital Pagado	Reserva de Capital	Superávit Propiedades Inversión	Utilidad (Perdida) Acumuladas	TOTAL
Saldo al 31-12-2017	800,00	549,45		-521,36	828,09
Transferencia Cuentas de Resultados		-521,36		521,36	0,00
Ajustes por Revaluaciones			150.774,39		150.774,39
Utilidad (Pérdida) Presente Ejercicio 2018				0,00	0,00
Saldo al 31-12-2018	800,00	28,09	150.774,39	0,00	151.602,48

Ver Nota Adjunta a los Estados Financieros.


JORGE ERNESTO DURAN DYER
GERENTE GENERAL


JHON MAURICIO ERÍAS ZAMBRANO
CONTADOR



INMOBILIARIA JORLI S. A
Estado de Flujo de Efectivo
por el año terminado al 31 de diciembre de 2018
(expresado en dólares)

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:	2018
Resultado Neto del Ejercicio	U. S. \$ 0,00
Depreciaciones	0,00
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
- Aumento y/o disminución en Activos Financieros	0,00
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE OPERACION:	0,00
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
- Aumento por adquisición de P.P. E	0,00
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE INVERSION:	0,00
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
- Aumento y/o disminución en Cuentas Patrimoniales	0,00
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	0,00
Aumento (Disminución) Neto del Efectivo	0,00
SALDO AL INICIO DEL AÑO	0,00
SALDO AL FIN DEL AÑO	0,00


JORGE ERNESTO DURAN DYER
GERENTE GENERAL


JHON MAURICIO FRIAS ZAMBRANO
CONTADOR



INMOBILIARIA JORLI S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017.
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Nota 1. - OPERACIONES.

La Compañía **INMOBILIARIA JORLI S.A.** Se constituyó en Guayaquil-Ecuador, el 22 de Marzo de 1982. Su principal actividad económica es la **actividad de compra, venta y alquiler de explotación de bienes.**

Nota 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES

BASES DE PREPARACIÓN- ANTECEDENTES

Los Estados Financieros adjuntos se presentan en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD. \$) moneda funcional de la Compañía, **"INMOBILIARIA JORLI S.A.**, y han sido preparados a partir de los registros contables de acuerdo con las **NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA**, para las Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en Ingles) sobre la base del costo histórico, cuyo objeto es unificar un solo criterio a nivel internacional. Estas divulgaciones aprobadas a través de Resoluciones por la Superintendencia de Compañías del Ecuador se describen a continuación:

A continuación mencionamos las principales políticas y/o principios contables más importantes que se han utilizado de acuerdo a la normativa NIIF para Pymes, considerando que de igual manera se encuentran inmersos dentro de cada una de las secciones (son 35 en su totalidad), dependiendo de los eventos que haya la empresa contraído en sus transacciones comerciales durante el periodo de inicio con las NIIF Pymes y tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento.

MEDICION DE VALORES RAZONABLES

Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo a las Normas Internacionales de información Financiera requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de:

- 1.- reconocimiento inicial
- 2.- revelación y;
- 3.- cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros

Nota 3.- UNIDAD MONETARIA

La moneda utilizada para la preparación y presentación de los Estados Financieros de la Compañía es el Dólar de EUA, que es la moneda de curso legal en Ecuador.



EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO

Comprende el Efectivo en Caja y los saldos que se mantienen en las cuentas corrientes en Instituciones Bancarias y cualquier otro documento o certificado de depósito temporal. Estos valores se miden al costo de la transacción inicial y se reconocerán por su periodo de vencimiento no mayor a 3 meses desde su fecha de adquisición.

Por concepto de efectivo se mostrará dentro de los estados financieros en una cuenta específica que determine su condición y naturaleza dentro del activo corriente

PROPIEDADES DE INVERSION

INMOBILIARIA JORLI S.A, reconoce como activo de propiedad de inversion, siempre que sea probable que estos generen beneficios económicos futuros; paralelamente que el costo de dichos activos pueda medirse con fiabilidad.

La empresa revelara:

- Cada una de las clasificaciones del PPE que la gerencia considere apropiada.
- Base de medición utilizada, vida útil de cada segmento de PPE.
- Importe en Libros de costo y su depreciación acumulada al principio y final del periodo contable que se informa.
- Un reporte de conciliación que se demuestre el saldo inicial, las adiciones por compras, disposiciones por retiros y otros cambios.

En lo que respecta a la depreciación:

- Reconocerá el desgaste en el Estado de Resultado del periodo contable.
- Informar que se deprecia el bien desde la fecha que ingresa a operar.
- El método de depreciación a usar; método lineal, unidades de producción, decreciente o de años dígitos, el que aplique dependiendo del tipo de activo a usarse.

Nota 4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre de 2018, el saldo asciende a \$ 256,04 comprendido por:

Caja/ Bancos	US \$	<u>2018</u> 145,38	<u>2017</u> 145,38
TOTAL		145,38	145,38

Los importes de Caja y Bancos son de libre disposición y no tienen restricción alguna.



Nota 5. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de Diciembre de 2018 el valor comprendido por:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Otros Activos Corrientes	US \$	78,17	78,17
TOTAL		78,17	78,17

Nota 6. ACTIVO NO CORRIENTE

INMOBILIARIA JORLI S. A PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2018

La Propiedad planta y equipo, al 31 de diciembre de 2018, correspondía a:

<u>DETALLES</u>	Saldo al 31/12/2017	Adiciones	Bajas o Retiros	Saldo al 31/12/2018	% Depreciación
Edificios	768,95		768,95	0,00	5%
Total Costo:	768,95		768,95	0,00	
Depreciación Acumulada	-164,41		164,41	0,00	
PPE Neto:	604,54		604,54	0,00	

Nota 7. PROPIEDADES DE INVERSION

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Edificios	US \$	151.378,93	0,00
TOTAL		151.378,93	0,00

Nota 8. CAPITAL SOCIAL

El Capital suscrito y pagado de la compañía es de \$ 800.00 en acciones clases únicas (ordinarias y nominativas) por el valor de \$ 1.00 cada una.

Nota 9. RESERVA CAPITAL

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Reserva de Capital	US \$	28,09	549,45
TOTAL		28,09	549,45



Saldo proveniente de la corrección monetaria y aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad 17 (hasta año 2000), el mismo que puede ser utilizado en aumentar el capital o absorber pérdidas.

Nota 10. GANANCIAS ACUMULADAS

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ganancias Acumuladas	US \$	0,00	-521,36
TOTAL		0,00	-521,36

Se registran las pérdidas de ejercicios anteriores, que no han sido objeto de absorción por resolución de junta general de accionistas o socios.

Nota 11. SUPERAVIT DE REVALUACION POR PROPIEDADES DE INVERSION

Registra para las propiedades de inversión valoradas de acuerdo al modelo de revaluación, el efecto del aumento en el importe en libros sobre la medición basada en el costo. El saldo de la Reserva por revaluación de un elemento de propiedades, planta y equipo incluido en el patrimonio neto podrá ser transferido directamente a los resultados del ejercicio de acuerdo a la utilización del activo, o al momento de la baja del activo.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Superávit de Revaluaciones por Inv.	US \$	150.774,39	0,00
TOTAL		150.774,39	0,00

ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el use de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

a.- Marco de Administración de Riesgos

La Administración de la Compañía es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como por el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.



La Administración de la Compañía monitorea el cumplimiento de las políticas y los Procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

b.- Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo y Equivalente de Efectivo	4	145,38	145,38
		145,38	145,38

c.- Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

d.- Riesgo de Moneda

La Compañía generalmente no entra en transacciones denominadas en monedas Diferentes al US dólar, moneda funcional, por consiguiente, considera que su exposición al riesgo de moneda no es relevante.

Administración de Capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas y acreedores y sustentar el desarrollo futuro del negocio. El capital se compone del patrimonio total. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

CONTINGENCIAS

Al cierre del 2018-2017, la empresa no registra ningún tipo de contingencias sobre activos o pasivos que pudieran revelarse en estas notas a los estados financieros, considerando que no existen riesgos en Cuentas por Cobrar o Pagar, Eventos Legales, Tributarios etc.



SITUACION FISCAL

A la fecha de emisión de los Estados Financieros y presentación del Informe de Auditoría Externa (ABRIL 2019), la Compañía ha cumplido con la presentación formal de la Obligaciones Tributarias ante el Servicio de Rentas Internas.

INFORME DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales está en el informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a este informe.

EVENTOS SUBSECUENTES.

Entre el 31 de Diciembre del 2018 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (ABRIL 2019), no se observó la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los estados financieros.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX