

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.

**INFORME SOBRE EL EXÁMEN DE LOS ESTADOS
FINANCIEROS**

Año terminado al 31 de diciembre del 2019

ÍNDICE DE CONTENIDO

Página

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.

SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA

Declaración de los auditores independientes	1-2
---	-----

SECCIÓN II: ESTADOS

INFORME DE LOS AUDITORES

Estado de situación	3
---------------------	---

**INDEPENDIENTES SOBRE EL EXÁMEN DE LOS
ESTADOS FINANCIEROS**

Estado de resultados	4
----------------------	---

Estado de cambios en el patrimonio	5
------------------------------------	---

Estado de flujo de efectivo	6-7
-----------------------------	-----

Notas a los estados financieros	8-20
---------------------------------	------

Año terminado

Al 31 de diciembre del 2019

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.

**INFORME SOBRE EL EXÁMEN DE LOS ESTADOS
FINANCIEROS**

Año terminado al 31 de diciembre del 2019

INDICE DE CONTENIDO

Página

SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA

Dictamen de los auditores independientes..... 1 - 2

SECCIÓN II: ESTADOS FINANCIEROS

Estado de situación financiera.....3

Estado de resultados4

Estado de cambios en el patrimonio.....5

Estado de Flujo de efectivo 6 - 7

Notas a los estados financieros..... 8 - 26

DECLARACIÓN DE LOS AUTORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos de la compañía INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, los correspondientes Estados de Resultados Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, un resumen de los Principales Controles significativos y otra información explicativa relevante de la empresa.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados
Financieros

SECCIÓN I

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que estén libres de representaciones erróneas significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la valoración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

2. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en la auditoría realizada, la cual fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener evidencia razonable de que los estados financieros están libres de representaciones erróneas o transacciones de carácter significativo.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentados 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 considera los controles internos de la Compañía relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no nos el

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos de la compañía INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, los correspondientes Estados de Resultados Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, un resumen de las Políticas Contables significativas y otra información explicativa relevante de la empresa.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que estén libres de representaciones erróneas significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en la auditoría realizada, la cual fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros están libres de representaciones erróneas o inexactas de carácter significativo.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos 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 considera los controles internos de la Compañía relevantes para la preparación y presentación razonable de los 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 los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es apropiada para lo descrito en este párrafo "Fundamento para la opinión sin salvedades" los estados financieros mencionados se presentan razonablemente, en todos los aspectos, la situación financiera proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

4. Opinión

En nuestra opinión, los Estados Financieros mencionados se presentan razonablemente, en todos los aspectos, la Situación Financiera de la Compañía INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA., al 31 de diciembre de 2019, el Resultado Integral de sus operaciones y los cambios en su patrimonio por el período que terminó en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Expresamos además que las operaciones financieras y administrativas guardan conformidad en los aspectos de importancia, con las disposiciones legales, reglamentarias políticas y demás normas aplicables.

5. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentos

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía, como agente de retención y percepción, así como el pago y determinación de los diferentes impuestos, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, se emite por separado en el informe denominado "Informe de Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias". Según lo establece la legislación tributaria vigente en el Ecuador, que establece su presentación hasta el 31 de julio de 2020.

Cuenca, 24 de abril de 2020.

CPA. Gabriel Landi Pacurucu

RNAE - No. 927

Cuenca, Ecuador

RESUMEN DE LOS DATOS FINANCIEROS GUAJALTE
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (Expresado en USD)

		Moneda	Al 31 de diciembre de	
			2019	2018
ACTIVO				
Activo - corriente				
Cuentas y equivalentes	3		1,515	572
Dividendos y cuentas por cobrar	4		289,376	83,568
Ingresos corrientes	5		51,254	51,255
			<u>342,145</u>	<u>135,395</u>
Activo no corriente				
Propiedad, planta y equipo	6		378,784	520,953
Propiedades de inversión	7		422,714	406,371
Otros activos			181	-
Ingresos diferidos			252	752
			<u>801,931</u>	<u>928,176</u>
TOTAL DE ACTIVO			<u>1,144,076</u>	<u>1,063,571</u>
PASIVO Y PATRIMONIO				
Pasivo corriente				
Cuentas por pagar comerciales	8		17,215	11,305
Ingresos diferidos	9		2,555	8,505
Obligaciones financieras	10		21,743	21,451
Deudas a largo plazo			2,731	8,030
			<u>44,244</u>	<u>49,291</u>
Pasivo no corriente				
Obligaciones con instituciones financieras	11		145,799	0
Provisiones por bonos y depósitos	12		6,024	21,576
Deudas por pagar a largo	13		82,589	82,540
			<u>234,412</u>	<u>104,116</u>
TOTAL PASIVO			<u>278,656</u>	<u>153,407</u>
Patrimonio				
Capital social	14		15,540	15,540
Reserva legal			4,837	4,837
Otros resultados integrales			20,242	1,469
Utilidad de ejercicios anteriores			31,784	82,616
Resultados por implementación de las NIIF			573,404	575,404
Resultado integral del ejercicio			-5,283	0,000
			<u>640,524</u>	<u>674,866</u>
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO			<u>1,291,480</u>	<u>1,054,111</u>

SECCIÓN II

ESTADOS FINANCIEROS

Dr. Gustavo Morán
GERENTE GENERAL

C. P. A. Luján
CONTADOR

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA.LTDA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (Expresado en USD)

	Notas	Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
ACTIVO			
Activo - corriente			
Efectivo y equivalentes	3	1.614	572
Documentos y cuentas por cobrar	4	256.378	83.865
Impuestos corrientes	5	61.064	51.566
		319.055	136.003
Activos no corrientes			
Propiedad, planta y equipo	6	328.794	520.983
Propiedades de inversión	6	552.714	406.373
Otros activos		181	-
Impuestos Diferidos		262	752
		881.950	928.108
TOTAL DE ACTIVO		1.201.005	1.064.111
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar operacionales	7	17.315	11.305
Impuestos corrientes	5	2.085	5.505
Obligaciones financieras	8	21.741	21.481
Beneficios a empleados		2.728	8.830
		43.869	47.121
Pasivo no corriente			
Obligaciones con instituciones financieras	9	145.709	0
Provisiones por beneficios a empleados	9	4.024	21.579
Cuentas por pagar a socios	9	62.088	62.088
		211.821	83.667
TOTAL PASIVO		255.690	130.788
Patrimonio			
Capital social	10	15.640	15.640
Reserva legal		4.927	4.927
Otros resultados Integrales		25.242	3.968
Utilidad de ejercicios anteriores		33.384	26.816
Resultados por implementación de las NIFS		875.404	875.404
Resultado Integral del ejercicio		-9.282	6.568
		945.314	933.323
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO		1.201.005	1.064.111

Sr. Gustavo Moscoso
 GERENTE GENERAL

C.P.A. Ligia Rodas
 CONTADOR

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA.LTDA
ESTADO DE RESULTADOS (Expresado en USD)

	Notas	Al 31 de diciembre del 2018	
		2019	2018
Ingresos de actividades ordinarias	11	196.213	192.595
Utilidad bruta		196.213	192.595
Gasto de venta	12	56.222	9.041
Gastos administrativos y generales	13	140.184	170.717
Gasto financiero neto	14	7.791	2.351
Resultado antes de impuesto a la renta		-7.493	10.486
Impuesto a la renta		-1.282	-3.918
Resultado del ejercicio		-9.281	6.568


Sr. GUSTAVO MOSCOSO
GERENTE GENERAL


C.P.A. Ligia Rodas
CONTADOR

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA.LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO (Expresado en USD)

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados acumulados adopción NIIF	Otros resultados integrales	Resultados ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio
Saldo a Diciembre 31, 2017	15.640	4.927	875.404	2.134	47.992	-21.176	924.921
Apropiación de utilidades							
Otros resultados integrales				1.834	-21.176	21176	0
Utilidad antes de impuesto a la renta							1834
Impuesto a la renta							6568
Saldos a Diciembre 31, 2018	15.640	4.927	875.404	3.968	26.816	6.568	933.323
Apropiación de utilidades							
Otros resultados integrales				21.274	6.568	-6568	0
Utilidad antes de impuesto a la renta							21274
Impuesto a la renta							-9281,91
Saldos a Diciembre 31, 2019	15.640	4.927	875.404	25.242	33.384	-9.282	945.315


Sr. Gustavo Moscoso
GERENTE GENERAL


C.P.A. Ligia Rodas
CONTADOR

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (Expresado en USD)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de
2018

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

2019 2018

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Cobros a clientes	187.805	180.704
Pagos a proveedores y empleados	-318.347	-119.462
Intereses pagados, neto	-7.792	-3.225
Intereses recibidos	5.803	-
Impuestos a las ganancias pagados	-3.371	-
15% participación trabajadores	-1.850	-
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de operación	-137.752	58.017

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Efectivo usando en:

Adquisición de propiedad, planta y equipo	-7.176	25.000
Efectivo pagado en aumento de otros activos	-	-8.200
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de inversión	-7.176	16.800

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Efectivo proveniente de:

Préstamos a largo plazo, neto	145.709	-74.294
Efectivo usado en	145.709	-74.294
Préstamos a corto plazo, neto	260	-
Aporte en aumento de capital	-	-
Pago a socios	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de financiamiento	260	-

Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes

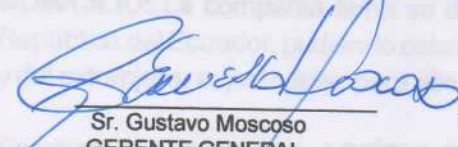
1.041 523

Efectivo y equivalentes al inicio del año

572 49

Efectivo y equivalentes al final del año

1.613 572


Sr. Gustavo Moscoso
GERENTE GENERAL


C.P.A. Ligia Rodas
CONTADOR

INFORMACIÓN GENERAL

La Auditoría Externa a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019 de la compañía, se realizó de conformidad al Contrato de "Servicios Profesionales" acordado, mediante nuestra oferta con un programa de trabajo debidamente elaborado, a efectos de establecer:

La responsabilidad de los Estados Financieros, fundamentados en la revisión y análisis de los registros contables, aplicando pruebas y procedimientos de conformidad con lo que establecen las Normas de Internacionales de Auditoría NIA's; y, de acuerdo a las circunstancias y lo dispuesto a examinar y evaluar expresamente por la Superintendencia de Compañía y otros Organismos de Control del Ecuador.

Los resultados obtenidos en la revisión y análisis de los Estados Financieros del año económico 2019, se limitan a los requerimientos de las normas internacionales de información financiera y otras disposiciones legales que se determina en las presentes Notas.

DISPOSICIONES LEGALES

Mediante Testimonio de Escritura Pública, se revela la constitución de la compañía INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA., el 16 de Julio de 2009, ante la Dra. Liliana Montesinos Muñoz Notaria Decima Primera de Cuenca, comparecen a la celebración de la presente escritura.

CAPITULO PRIMERO:

Escritura de Constitución, ARTÍCULO UNO:

IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

Inmobiliaria Los Olivos Inmolivos Cia. Ltda., funciona de conformidad a lo establecido en la Ley de Compañías y Reglamento, Estatutos Sociales de la Compañía.

Escritura de Constitución, ARTÍCULO DOS:

DOMICILIO: La compañía tiene su domicilio principal en la ciudad de Cuenca, República del Ecuador, pudiendo establecer sucursales en cualquier parte del país y del extranjero, sujetándose para ello a lo dispuesto en la ley de compañías.

Escritura de Constitución, ARTÍCULO TRES:

PLAZO DE DURACIÓN: La compañía tiene el plazo de duración de cincuenta años contados a partir de la fecha de inscripción del contrato constitutivo en el Registro Mercantil de Cuenca.

Escritura de Constitución, **ARTÍCULO CUATRO:**

OBJETO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA: El objeto social de la compañía es la realización de toda clase de actividades inmobiliaria; entre as que estarán la compra y venta de bienes inmuebles, así como su arrendamiento, la construcción de casas y edificaciones dedicadas a la vivienda, el comercio y la industria, así como a la explotación agrícola de los predios que conformen su patrimonio para el cumplimiento de sus fines la compañía podrá comprar o permutar bienes; adquirir derechos y contraer obligaciones; adquirir y tener propiedades a cualquier título, suscribir toda clase de escrituras y documentos; celebrar contratos de constitución de otras compañías civiles o mercantiles; adquirir acciones o participaciones en otras compañías; ejercer agencias y representaciones, fusionarse con otras compañías y, en general, la compañía podrá realizar todas as operaciones mercantiles que la ley y estos estatutos faculthen.

CAPITULO SEGUNDO:

Escritura de Constitución, **ARTÍCULO QUINTO:**

CAPITAL SOCIAL: La compañía comenzó con USD \$ 15.640, dividido en quince mil seiscientos cuarenta acciones iguales, ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

A los estados financieros que bajo la responsabilidad de la Gerencia General se ha procesado, emitido por la administración y entregado al auditor externo independiente; sobre los cuales nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión, basados en el proceso y culminación de la auditoría realizado por nuestro equipo de trabajo.

NOTA N° 01

**RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS,
ADOPTADAS POR LA COMPAÑÍA**

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFFECTIVO

Comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en entidades financieras, otras inversiones a corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales dentro del año económico. Lo sobregiros bancarios se considera como recursos de financiamiento y se incluirán en el pasivo corriente.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS CUENTAS POR COBRAR

Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, los documentos y cuentas por cobrar son registrados por la Compañía al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los documentos y cuentas por cobrar son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización.

Préstamos y Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la Entidad provee bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluye en el activo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Otros Pasivos Financieros

La entidad clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros. Los otros pasivos financieros comprenden los acreedores comerciales, otras cuentas por pagar y aquellas obligaciones bancarias que devengan intereses. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

El efectivo en caja y bancos también es un activo financiero que representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable.

Reconocimiento y medición

La entidad reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el efectivo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este sea significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la entidad valoriza los mismos como se describe a continuación:

Préstamos y cuentas por cobrar. - Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Al 31 de diciembre del 2019, la administración estima que los valores en libros de las cuentas por cobrar no difieren significativamente de sus valores razonables debido a su vencimiento a corto plazo; además, no tienen un interés contractual y el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo, razón por la cual al cierre del ejercicio se mantienen al valor nominal.

Otros pasivos financieros. - Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivos; sin embargo, al igual que en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar, la diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado en su medición final no es significativa, por lo tanto, la entidad utiliza el valor nominal como medición final de las cuentas por pagar comerciales.

Baja de Activos y Pasivos Financieros

Activos financieros. - Son dados de baja cuando:

Expiren los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero. Cuando transcribe el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero.

Cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la entidad ha asumido la obligación contractual de pagarlo a uno o más perceptores.

Pasivos financieros. - Es dado de baja cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo acreedor bajo condiciones substancialmente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo y la diferencia entre ambos

se reconoce en los estados integrales del año en que ocurren.

PROVISIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno LRTI, que establece que se puede efectuar una provisión del 1% anual sobre los créditos concedidos en el período, se ejecuta esta provisión. Esta provisión constituye un gasto deducible para fines tributarios. Los cargos por este concepto afectan a los estados de resultados.

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Se reconocerá como propiedad, planta y equipo solo si sea probable que la entidad obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda medirse con fiabilidad. Un elemento de propiedad planta y equipo se medirá inicialmente al costo. Posteriormente se medirá bajo el modelo del costo o bajo el modelo de revaluación.

La depreciación se ejecuta con el método "línea recta", aplicando los porcentajes de depreciación; y, su monto se registra con cargo a las operaciones del año.

La depreciación del activo se realizará conforme a la técnica contable, la naturaleza del bien y mediante la técnica profesional se medirá su vida útil, como su valor residual.

Determine el valor razonable con tasaciones que deben realizarse por lo menos cada tres años.

ACTIVOS INTANGIBLES

Programa de cómputo, las licencias de software adquiridas se capitalizan sobre la base de los costos incurridos para adquirir o poner en uso el programa de cómputo. Estos costos de amortizan en un estimado de vida útil, es estimada de tres a cinco años.

IMPUESTOS CORRIENTES

La Compañía calcula el impuesto a las utilidades aplicando a la utilidad antes del impuesto sobre la renta los ajustes de ciertas partidas afectas o no al impuesto, de conformidad con las regulaciones tributarias vigentes. El impuesto corriente, correspondiente al período presente, es reconocido por la Compañía como un pasivo en la medida en que no haya sido liquidado. Si la cantidad ya pagada, que corresponda al período presente y a los anteriores, excede el importe a pagar por esos períodos, el exceso es reconocido como un activo.

IMPUESTOS DIFERIDOS

El impuesto sobre la renta diferido es determinado utilizando el método pasivo aplicado sobre todas las diferencias temporarias que existan entre la base fiscal de los activos, pasivos y patrimonio neto y las cifras registradas para propósitos financieros a la fecha del balance general. El impuesto sobre la renta diferida se calculará considerando la tasa de impuesto que se espera aplicar en el período en que se estima que el activo se realizará o que el pasivo se pagará. Los activos por impuestos diferidos se reconocerán sólo cuando exista una probabilidad razonable de su realización.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos será sometido a revisión en la fecha de cada balance general. La Compañía reducirá el importe del saldo del activo por impuestos diferidos, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente ganancia fiscal, en el futuro, como para permitir cargar contra la misma la totalidad o una parte, de los beneficios que comporta el activo por impuestos diferidos. Así mismo, a la fecha de cierre de cada período financiero, la Compañía reconsidera los activos por impuestos diferidos que no haya reconocido anteriormente.

PROVEEDORES

Los documentos por pagar son reconocidos inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, incluyendo los costos de la transacción atribuibles. Después de su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando al pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización.

BENEFICIOS DEL PERSONAL

Son los costos de servicios pasados que se reconoce conforme a determinación Legal, con un período de derecho, producto de la relación Laboral, reconocido durante la prestación y otros al cese de la relación. Estas provisiones justifican salida de recursos para pagar la obligación y el monto ha sido estimado confiablemente.

POLÍTICAS CONTABLES, CAMBIOS EN LA POLÍTICAS CONTABLES, CORRECCIÓN DE ERRORES

Las políticas o prácticas contables son los principios, métodos, convenciones, reglas y procedimientos adoptados por la empresa en la preparación y presentación de sus estados financieros.

Las políticas contables son emitidas por la administración

Las políticas contables están basadas en Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's y las Normas Internacionales de Contabilidad NIC's. Dichas políticas requieren que la Gerencia General realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, las cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Estas políticas contables son aplicadas uniformemente en el año económico, a menos que se indique lo contrario.

PROVISIONES

Son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando:

Es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado. Es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación.

El importe puede ser estimado de forma fiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

COMPENSACIÓN DE SALDOS

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por exigencia de una NIIF o norma legal, contemplan la posibilidad de compensación.

PATRIMONIO

Capital Social. - Los Estatutos de la Compañía, determinan El Capital Social Suscrito y en la contabilidad se determina el Capital Suscrito y Pagado y el Capital Suscrito no Cancelado.

El Libro de Acciones y Accionista o de Socios revela la composición real del Patrimonio.

Reserva Legal. - La Ley de Compañías de la República del Ecuador, establece para las compañías limitadas, que, salvo disposición estatutaria en contrario, de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio económico, se tomará un porcentaje no menor de un 5%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de as NIIF.
- Esta contiene los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.

INGRESOS Y COSTOS

Los ingresos de actividades ordinarias se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

El reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias y gastos con referencia al grado de realización. El grado de realización de un contrato puede determinarse de muchas formas. La compañía utilizará el método que mida con mayor fiabilidad el trabajo ejecutado.

En ocasiones la compañía puede incurrir en costos que se relacionen con la actividad futura del negocio o de un contrato. Estos costos se registran como activos, siempre que sea probable que los mismos sean recuperables en el futuro.

Ejemplos de estos costos del contrato y para stock de ventas, son los siguientes:

Costos que se relacionen con la actividad futura derivada del contrato, tales como los costos de viajes al exterior que lleva a conseguir maquinaria y repuestos; y

Pagos anticipados a los proveedores, por causa de cumplimientos de compromisos y acopio de bodega para la venta.

Para los casos de ingresos diferentes a actividades de ventas la compañía reconocerá los ingresos siempre que se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

La compañía haya transferido al comprador los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de los bienes.

La compañía no conserve ninguna participación en la gestión de forma continua en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retenga el control efectivo sobre los bienes vendidos.

El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.

Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos asociados de la transacción.

Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción puedan ser medidos con fiabilidad.

OTROS COSTOS Y GASTOS

Son reconocidos bajo la base de devengamiento, se reconocen en el estado pérdidas y ganancias, cuando ha surgido una disminución de los beneficios económicos, relacionado con una disminución de los activos o un incremento de los pasivos, y además el gasto puede valorarse con fiabilidad.

NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD.

BASES PARA LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LAS NIIF

MONEDA UTILIZADA

Dólares de los Estados Unidos de América.

USO JUICIOS Y ESTIMACIONES

La administración para aplicar las políticas contables, utiliza juicios y estimaciones, que son revisados cada período económico.

Es un juicio profesional, al considerar la materialidad de los efectos en la aplicación.

Las estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados y basados en la experiencia histórica. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos períodos, lo cual se realizaría de forma prospectiva.

PREPARACIÓN ESTADOS FINANCIEROS, SEGÚN NIC 1

Han sido preparados bajo NIIF, de acuerdo a la perspectiva de costo histórico, modificado por la revaluación de activos y pasivos a valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Esta preparación requiere del uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Gerencia General ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas.

PRINCIPALES PRINCIPIOS Y REGISTRO CONTABLE A SEGUIR:

Se circunscribe a la diarización y mayorización de las transacciones, en base a los principios generalmente aceptados, debe cumplir ciertas características a fin de que se puedan tomar decisiones acertadas:

OPORTUNA: Los registros contables deben encontrarse actualizados. No debe existir retraso en la información. De esta manera quienes estén interesados en conocer el movimiento de una cuenta o el estado en que se encuentran los recursos de la empresa podrán recurrir inmediatamente a esta fuente de información.

CONFIABLE: Todas las operaciones deben ser registradas con bases en las normas técnicas, en leyes y principios contables, y con criterio profesional, en los cuales se sustentan plenamente las decisiones empresariales.

RAZONABLE: La labor del contador debe estar sujeta al cumplimiento de las normas de ética establecidas, con el objetivo de que las cifras presentadas en los balances sean transparentes y reflejen la realidad económica y financiera de la empresa.

PROCESO CICLO CONTABLE

Es un conjunto de pasos lógicos y ordenados que el Contador debe seguir desde el momento mismo en que se pone en marcha la empresa y durante toda su existencia, cuando reconocerá muchas transacciones que al menos en parte afectan la economía y las finanzas de la empresa. Facilita la evaluación y el control de los recursos económicos y financieros, y proporciona a los usuarios un conocimiento permanente del flujo de la información contable.

PROPIEDAD INTELECTUAL

Sobre la Ley de Propiedad Intelectual y Derechos del Autor, en cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución N° 04Q.I.J.001 de la Superintendencia de Compañías relacionada con el estado de cumplimiento de las Normas sobre Propiedad Intelectual y Derechos de Autor, la Administración de la compañía dispone del Contrato del suministrador del software contable.

ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA

La filosofía de riesgo adoptada por la alta gerencia de la Entidad, persigue lograr la minimización del riesgo y por tanto la estabilidad en sus negocios, al optar por la más sana relación entre los niveles de riesgo asumidos y sus capacidades operativas. Las políticas de administración de riesgo de la entidad son

establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la entidad. La alta gerencia es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de su conocimiento y experiencia controla los riesgos a que está expuesta la entidad revisando regularmente las políticas, normas y procedimientos de administración que permitan un ambiente de control adecuado y favorable en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

Factores de riesgo:

Riesgo de crédito; Riesgo de Liquidez;

Riesgo de Mercado: Riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés; Riesgo de precio.

Administración de Capital. - El objeto de la entidad al administrar el capital es mantener una base adecuada de capital para satisfacer las necesidades de operación y estrategias de la entidad, salvaguardando la capacidad de la misma de continuar como negocio en marcha, de forma que pueda continuar proporcionando rendimientos a los socios y mantener la confianza de los clientes, proveedores y otros agentes interesados. Esto se logra con una administración efectiva del efectivo, monitoreando los ingresos y utilidades de la entidad, y los planes de inversión a largo plazo que principalmente financian los flujos de efectivo de operación de la entidad.

Debe utilizar ratios, para medición.

Cumplimientos tributarios. - La administración es responsable del cumplimiento tributario, mes a mes reporta al organismo de control Sistema de Rentas Internas. Especial, constituye el "anticipo mínimo de Impuesto a la Renta"; a partir del ejercicio fiscal 2010 las disposiciones tributarias vigentes exigen el pago de éste anticipo, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio total, 0,2% del total costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta, 0,4% del activo total, el 0,4% del total de ingresos grabables a efecto del impuesto a la renta. Además, dichas disposiciones establecieron que en caso de que el Impuesto a la Renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, éste último se convertirá en Impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con las normas que rigen la devolución de este anticipo.

Nota 3.- Efectivo y equivalentes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, está compuesto por:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Caja	137	159
Bancos (1)	1.477	413
TOTAL	1.614	572

Nota 4.- Documentos y cuentas por cobrar

Los documentos y cuentas por cobrar a diciembre 31 de 2019 y 2018, fueron los siguientes

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
a) Corrientes		
Clientes	5.384	3.710
Deudas de funcionarios y trabajadores	5.263	2.025
Cuentas por cobrar a relacionados (1)	246.053	74.667
Otros Activos	-	3.624
(-) Provisión de cuentas incobrables	-322	-161
TOTAL	256.378	83.865

	2019	2018
(1) saldos por cobrar a relacionados		
Moscoso Gustavo Ernesto	9.935	9.935
Almacenes Ernesto Moscoso Cia Ltda	1.299	2.028
GM Gustavo Moscoso Cia Ltda	233.448	61.333
Ferrando May	1.372	1.371
TOTAL	246.053	74.667

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA.LTDA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresadas en USD)

Nota 5.- Impuestos corrientes:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
a) Activos por impuestos corrientes		
Crédito tributario (IVA)	-	-
Crédito tributario (RENTA)	46.897	39.918
Retenciones impuesto a la renta	14.167	12.648
TOTAL	61.064	51.566

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
b) Pasivos por impuestos corrientes		
Impuestos por pagar	478	-
Retenciones en la fuente del Impuesto a la renta	133	1.797
Retenciones del IVA por pagar	176	-
Impuesto a la renta por pagar	1.298	-
TOTAL	2.085	1.797

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta se lo calcula aplicando la tasa del impuesto vigente sobre la base imponible determinada, y se carga como gasto del período en que se genera. Las normas tributarias vigentes en el país establecen, que las sociedades constituidas en el país, así como las sucursales extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible, tarifa que se mantiene fija desde el año 2013, según lo establece el Código Orgánico de la Producción, comercio e Inversiones.

Según el Decreto Ejecutivo 210 del 20 de noviembre del 2017, la reducción del saldo del anticipo del IR para el período fiscal 2017, se estableció así:

- Las empresas y personas naturales con ventas de hasta (USD\$ 500.000) quinientos mil dólares tendrán exoneración del 100%;
- Las que tienen ventas de hasta (USD\$ 1.000.000) 1 millón se exonerará el 60%; y
- Las que poseen ventas por más de (USD\$ 1.000.001) 1 millón de dólares, accederán a un 40% de exoneración.

Conciliación tributaria – contable

a) Conciliación Tributaria:	2019	2018
Utilidad antes de participación a trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	-7.493	12.335
Participación a trabajadores	-	-1.850
Utilidad antes de impuestos	-7.493	10.485
Gastos no deducibles	13.394	17.814
Amortización perdida tributaria años anteriores	-	-7.075
Base imponible	5.901	21.224
Impuesto a la renta calculado a la tasa del 22%	1.298	4.668
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado	-	-
Impuesto a la renta causado	1.298	4.668
(-) Retenciones del impuesto a la renta en la fuente	-14.167	-12.648
(-) Crédito tributario de ejercicios anteriores	-43.788	-38.918
Crédito tributario del impuesto a la renta	-56.657	-46.897

Nota 6.- Propiedad, planta y equipo

a) Propiedad, planta y equipo	Saldo 31/12/2019	Ventas o bajas	Saldo 31/12/2018
Terrenos	325.436		325.436
Muebles de oficina	5.385		5.385
Equipo de oficina	288		288
Maquinaria	858		858
Bomba de agua	414		414
Vehículos	28.500		28.500
Edificios	80		80
Obras en construcción	-	-192.144	192.144
TOTAL	360.961	-192.144	553.105
Depreciación acumulada	-32.167		-32.122
	328.794	-192.144	520.983

a) Propiedades de inversión	Al 31 de diciembre de 2019	2018
Edificios	1.159.228	959.908
Depreciación Acumulada	-606.514	-553.535
Total	552.714	406.373

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA.LTDA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresadas en USD)

Nota 7.- Cuentas por pagar operacionales

	Al 31 de diciembre de	
a) A corto plazo	2019	2018
Proveedores Nacionales	4.730	1.765
Documentos por pagar	1.271	1.360
Obligaciones con el IESS	6.566	996
Pasivo diferido a corto Plazo	4.748	7.184
TOTAL	17.315	11.305

Nota 8.- Obligaciones con instituciones financieras

	Al 31 de diciembre de	
Corto plazo	2019	2018
Cuentas por pagar financieras	21.741	21.418
TOTAL	21.741	21.418

	Al 31 de diciembre de	
Largo plazo	2019	2018
Banco del Austro S.A.	145.709	-
TOTAL	145.709	-

Nota 9.- Beneficios Sociales

	Al 31 de diciembre de	
Corto plazo	2019	2018
Cuentas por pagar al personal	-	5.196
Provisiones cargas sociales	2.728	1.784
Participación trabajadores	-	1.850
TOTAL	2.728	8.830

	Al 31 de diciembre de	
Largo plazo	2019	2018
Jubilación Patronal	3.024	17.409
Desahucio	1.000	4.170
TOTAL	4.024	21.579

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA.LTDA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresadas en USD)

Nota 10.- Obligaciones con partes relacionadas

a) A largo Plazo	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
May Ferrando De Moscoso	59.456	59.456
May Patricia Moscoso F.	877	877
María Francisca Moscoso F.	877	877
Gustavo Ernesto Moscoso F.	877	877
TOTAL	62.088	62.088

Nota 11.- Patrimonio

1. A diciembre 31 de 2019, está representado por 15.640 participaciones iguales e indivisibles de un dólar de los Estados Unidos de América cada una. No cotizan sus acciones en la Bolsa de Valores.

<u>SOCIOS</u>	<u>MONTO USD</u>	<u>PORCENTAJE</u>
Ferrando Fuente May Helen	9.775	63%
Moscoso Ferrando Gustavo Ernesto	3.910	25%
Moscoso Ferrando May Patricia	1.955	13%
TOTAL	15.640	100%

Nota 12.- Ingresos

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Arriendo	175.889	163.428
Parqueadero	14.521	12.678
Otros Ingresos	5.803	16.489
TOTAL	196.213	192.595

Nota 13.- Gastos de ventas

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Sueldos, salarios y otros gastos de gestión del personal	54.777	8.498
Gastos Diversos	1.445	543
TOTAL	56.222	9.041

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA.LTDA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresadas en USD)

Nota 14.- Gastos administrativos y generales

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Sueldos, salarios y otros gastos de gestión del personal	22.152	67.287
Participación a trabajadores	-	1.850
Honorarios y servicios profesionales	-	19.472
Impuestos y contribuciones	13.779	7.481
Depreciaciones	53.185	48.340
Servicios básicos	7.681	3.566
Gastos diversos de administración	240	2.845
Mantenimiento de activos fijos generales	34.303	19.434
Seguridad y vigilancia		442
Combustibles	367	-
Gastos generales hacienda	8.476	-
TOTAL	140.184	170.717

Nota 15.- Gastos financieros

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Intereses pagados	7.388	2.351
Servicios bancarios	403	
TOTAL	7.791	2.351

Nota 16.- Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de nuestro informe no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

A la Administración de:

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.

Con relación al examen de los estados financieros de la compañía INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2019, efectuamos un estudio y evaluación al sistema de control interno contable de la empresa en la operación que desarrollamos nuestro para evaluar dicho sistema como lo requiere la Norma Internacional de Auditoría. Dicho estudio y evaluación tuvieron como propósito establecer la naturaleza, extensión y oportunidad de los procedimientos de auditoría necesarios para expresar una opinión sobre los estados financieros de la compañía.

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.

La Administración de la compañía INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA. es la única responsable por el diseño y operación del sistema de control interno contable. En cumplimiento de esta responsabilidad, la Administración realizó evaluaciones y formó juicios para determinar los beneficios esperados de los procedimientos de control interno y los costos correspondientes. El objetivo del sistema de control interno contable es proporcionar a la Administración una razonable (no absoluta) seguridad de que los activos están salvaguardados contra pérdida por uso o disposición no autorizada, y que las transacciones han sido

COMUNICACION DE DEFICIENCIA EN EL CONTROL INTERNO

Información de Información Financiera

En vista de las limitaciones inherentes a cualquier sistema de control interno contable, es posible que existan errores o irregularidades no detectados. Igualmente, la proyección de cualquier evaluación del sistema hacia períodos futuros está sujeta al riesgo de que los procedimientos se hayan vuelto obsoletos por cambios en las condiciones o que el grado de cumplimiento de los mismos no sea suficiente. No obstante, no consideramos que existan deficiencias significativas en el sistema de control interno contable en los aspectos financieros y tributarios. Consecuentemente, no expresamos una opinión sobre el sistema de control interno de la compañía INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA., basado en su conjunto.

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

Basados en nuestra revisión de áreas seleccionadas, hemos redactado la Comunicación de Deficiencias en el Control Interno, tendientes a mejorar el sistema de control interno. Dicha comunicación no incluye todas las posibles mejoras que un examen pormenorizado podría haber revelado, sino las de aquellas áreas que requieren mayor atención y que forman nuestra atención durante nuestra visita.

Es importante indicar que el proceso de Control Interno debe tener por objeto, en particular, que deben ser revisados cada año y actualizados según la Administración lo requiera.

A la Administración de:

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.

Con relación al examen de los estados financieros de la compañía **INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2019, efectuamos un estudio y evaluación al sistema de control interno contable de la empresa en la extensión que consideramos necesario para evaluar dicho sistema como lo requiere las Normas Internacionales de Auditoría. Dicho estudio y evaluación tuvieron como propósito establecer la naturaleza, extensión y oportunidad de los procedimientos de auditoría necesarios para expresar una opinión sobre los estados financieros de la compañía.

La Administración de la compañía **INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.**, es la única responsable por el diseño y operación del sistema de control interno contable. En cumplimiento de esta responsabilidad, la Administración realiza estimaciones y formula juicios para determinar los beneficios esperados de los procedimientos de control interno y los costos correspondientes. El objetivo del sistema de control interno contable es proporcionar a la Administración una razonable (no absoluta) seguridad de que los activos están salvaguardados contra pérdida por uso o disposición no autorizados, y que las transacciones han sido efectuadas de acuerdo con las autorizaciones de la Administración y registradas adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

En vista de las limitaciones inherentes a cualquier sistema de control interno contable, es posible que existan errores e irregularidades no detectados. Igualmente, la proyección de cualquier evaluación del sistema hacia periodos futuros está sujeta al riesgo de que los procedimientos se tornen inadecuados por cambios en las condiciones o que el grado de cumplimiento de los mismo se deteriore. Nuestro estudio y evaluación, realizados con el exclusivo propósito descrito en el primer párrafo, no necesariamente tiene que haber revelado todas las debilidades significativas en el sistema de control relacionado con los aspectos financieros y tributarios. Consecuentemente, no expresamos una opinión sobre el sistema de control contable de la compañía **INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.**, tomado en su conjunto.

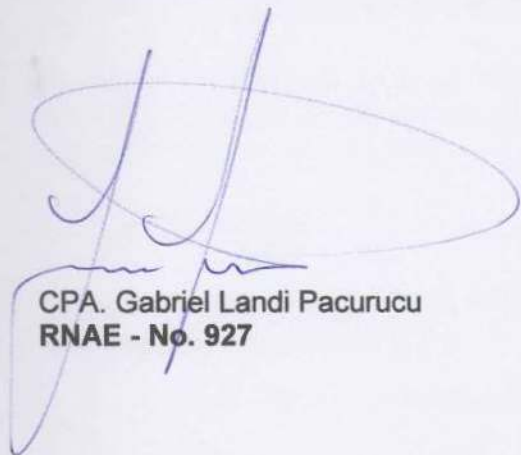
Basados en nuestra revisión de áreas seleccionadas, hemos redactado la Comunicación de Deficiencias en el Control Interno, tendientes a mejorar el sistema de control contable. Dicha comunicación no incluye todas las posibles mejoras que un examen pormenorizado podría haber revelado, sino las de aquellas áreas que requieren mejoramiento potencial y que llamaron nuestra atención durante nuestra visita.

Es importante indicar que el proceso de Control Interno debe tener por escrito, en manuales que deben ser revisados cada año y actualizados apenas la Administración lo requiera.

Sobre el inciso anterior, se requiere tanto la Gerencia General como el personal de Contabilidad tenga pleno conocimiento de las Normas para su aplicación. Es menester de capacitación continua, generada y auspiciada por la compañía.

Basados en nuestra revisión hemos concluido que se debe continuar cumpliendo y mejorando el sistema de control interno.

Cuenca, a 12 de mayo del 2020

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by 'L' and 'P' and a horizontal line.

CPA. Gabriel Landi Pacurucu
RNAE - No. 927

INFORMACION NO PROPORCIONADA

Durante el proceso de auditoría, toda la información que ha sido solicitada fue recibida por parte de la Administración de INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.

Observaciones:

En la Cuenta Pagable Cuentas por cobrar, existe una cartera por el valor de \$ 440.43 correspondiente al 31 de agosto de 2018, que corresponde a renta del local, el mismo fue cobrado el 10 de septiembre de 2018.

Recomendaciones:

Se recomienda la cartera y gestión conjuntamente con el cliente para realizar el cobro de la misma.

Observaciones:

En la Cuenta Pagable Cuentas por cobrar, existe una cartera por el valor de \$ 440.43 correspondiente al 31 de agosto de 2018, que corresponde a renta del local, el mismo fue cobrado el 10 de septiembre de 2018.

Observaciones:

En la Cuenta Pagable Cuentas por cobrar, existe una cartera por el valor de \$ 440.43 correspondiente al 31 de agosto de 2018, que corresponde a renta del local, el mismo fue cobrado el 10 de septiembre de 2018.

Recomendaciones:

Se recomienda la cartera y gestión conjuntamente con el cliente para realizar el cobro de la misma.

Observaciones:

En la Cuenta Pagable Cuentas por cobrar, existe una cartera por el valor de \$ 440.43 correspondiente al 31 de agosto de 2018, que corresponde a renta del local, el mismo fue cobrado el 10 de septiembre de 2018.

**SEGUIMIENTO DE LA COMUNICACIÓN DE DEFICIENCIAS EN EL CONTROL INTERNO
COMO RESULTADO DE LA EVALUACION PRELIMINAR - AGOSTO 2019**

Cuentas por cobrar, observaciones:

En la cuenta Exigible Cuentas por cobrar, existió una cartera por el valor de \$ 446,43 correspondiente al 31 de agosto de 2018, que correspondió a renta del local, el mismo fue desocupado y no fue cancelado.

Recomendaciones:

- Se actualizará la cartera y gestionará conjuntamente con el cliente para realizar el cobro vencido correspondiente.
- Mejorar el proceso de recuperación de cartera.

Comentario de la Administración:

Los valores han sido recuperados

Obligaciones con accionistas, observaciones:

En cuanto a las obligaciones con accionistas, mantiene obligaciones pendientes por pagar a los accionistas un valor de \$ 62.088,28.

Recomendaciones:

- Verificar el cálculo y pago de las obligaciones pendiente, en cumplimiento a las disposiciones emitidas por la Junta de Accionistas.

Comentario de la Administración:

Estos valores serán repartidos a los accionistas cuando la Junta de Accionistas lo disponga.
