

NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA

Informe de auditoría a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2018

NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1-3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8-22

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas de:

NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA**, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2018, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA**, al 31 de diciembre de 2018, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES).

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

Somos independientes de la compañía, de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

3. Otro asunto

Los estados financieros de **NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA**, correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2017, no fueron auditados ya que de acuerdo a las resoluciones de la Superintendencia de Compañías por el monto de sus activos no existía la obligación de realizarlo.

4. Otros informes

La Administración es responsable por la otra información, que comprende el informe a la Gerencia de la compañía, pero no incluye los estados financieros y nuestro correspondiente informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros, no cubre la otra información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si hay una inconsistencia material entre esa información y los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si, de algún modo, parecen contener un error material. Si, basándonos en el trabajo realizado, concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos obligados a informar ese hecho. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

5. Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la elaboración y presentación fiel de los estados financieros de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la elaboración de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la elaboración de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administración tenga la intención de liquidar la compañía o cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

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

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, siempre detecte un error material cuando éste exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría; y, también:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, tendríamos que expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ocasionar que la compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

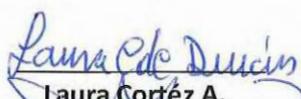

CPA. Luis Galárraga Rivera
 C.C. 0912983392
 Auditor Externo

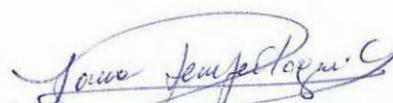
Registro SC-RNAE-2-766

Guayaquil - Ecuador
 Mayo 30, 2019

NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América-US\$)

	Notas	2018	2017
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	71.084	44.587
Inversiones financieras	5	50.000	100.000
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	61.126	29.551
Activos por impuestos corrientes	7	38.849	36.897
Total activos corrientes		<u><u>221.059</u></u>	<u><u>211.035</u></u>
Activos no corrientes			
Propiedad, planta y equipos, neto	8	77.050	88.355
Total activos no corrientes		<u><u>77.050</u></u>	<u><u>88.355</u></u>
Total Activos		<u><u>298.109</u></u>	<u><u>299.390</u></u>
Pasivos y patrimonio:			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	12.751	7.965
Pasivos por impuestos corrientes	7	1.016	1.200
Pasivos acumulados	10	-	1.431
Total pasivos corrientes		<u><u>13.767</u></u>	<u><u>10.596</u></u>
Total Pasivos		<u><u>13.767</u></u>	<u><u>10.596</u></u>
Patrimonio			
Capital social	11		
	11.1	4.000	4.000
Reservas	11.2	51.064	51.064
Resultados acumulados	11.3	229.278	233.730
Total Patrimonio		<u><u>284.342</u></u>	<u><u>288.794</u></u>
Total Pasivos y Patrimonio		<u><u>298.109</u></u>	<u><u>299.390</u></u>


Laura Cortéz A.
Gerente General

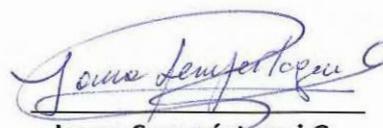

Laura Sempértegui C.
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América-US\$)

	Notas	2018	2017
Ingresos ordinarios	12	90.000	90.000
Utilidad bruta		<u>90.000</u>	<u>90.000</u>
Gastos de administración	13	- 88.881	- 80.873
Utilidad (pérdida) operativa		<u>1.119</u>	<u>9.127</u>
Otros ingresos	12	1.023	620
Otros egresos	13	- 106	- 208
Utilidad (pérdida) antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta		<u>2.036</u>	<u>9.539</u>
Participación de trabajadores	10	-	- 1.431
Impuesto a la renta corriente	7.2	- 449	- 2.069
Total resultado integral del año		<u>1.587</u>	<u>6.039</u>


Laura Cortéz A.
Gerente General

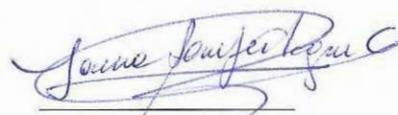

Laura Sempértégui C.
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América-US\$)

	Notas	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados			Total Patrimonio
					Reserva de capital	Niif primera vez	Resultados	
Saldos al 1 de enero del 2017	11	4.000	7.552	43.512	199.912	27.779	1.541	284.296
Resultado integral del ejercicio		-	-	-	-	-	6.039	6.039
Distribución de dividendos		-	-	-	-	-	1.541	1.541
Saldos al 31 de diciembre del 2017	11	4.000	7.552	43.512	199.912	27.779	6.039	288.794
Resultado integral del ejercicio		-	-	-	-	-	1.587	1.587
Distribución de dividendos		-	-	-	-	-	6.039	6.039
Saldos al 31 de diciembre del 2018	11	4.000	7.552	43.512	199.912	27.779	1.587	284.342


 Laura Cortéz A.
 Gerente General

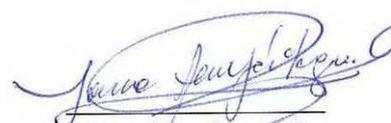

 Laura Sempértégui C.
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América-US\$)

	Notas	2018	2017
Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación:			
Recibido de clientes		125.077	76.869
Pagado a proveedores y empleados		- 43.092	- 23.440
Efectivo generado por las operaciones		81.985	53.429
Intereses recibidos	12	1.000	271
Impuesto a la renta pagado	7.2	- 449	- 2.069
Flujos de efectivo proveniente de (usado por) actividades de operación		82.536	51.631
Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades y equipos	8	-	- 207
Inversión en certificado de depósito a plazo	5	- 50.000	-100.000
Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de inversión		- 50.000	-100.207
Flujo de efectivo proveniente de (usado en) actividades de financiación:			
Dividendos pagados	11	- 6.039	- 1.541
Flujo de efectivo proveniente de (usado en) actividades de financiación		- 6.039	- 1.541
Aumento (disminución) neto en caja y bancos		26.497	- 50.117
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		44.587	94.704
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	4	71.084	44.587


Laura Cortéz A.
Gerente General


Laura Sempértegui C.
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.