

**INMOBILIARIA COMERCIAL E INDUSTRIAL JUCA S.A. INJUSA**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
CON EL INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE**

## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas y Junta Directiva de:

**INMOBILIARIA COMERCIAL E INDUSTRIAL JUCA S.A. INJUSA**

### Opinión:

1. He auditado los estados financieros que se acompañan de **Inmobiliaria Comercial e Industrial Juca S.A. INJUSA**, los cuales incluyen el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018, el Estado de Resultado Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado a esa fecha, así como el resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.
2. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **Inmobiliaria Comercial e Industrial Juca S.A. INJUSA** al 31 de diciembre de 2018, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

### Fundamentos de opinión:

3. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría – NIA. Mis 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. Soy independiente de la Compañía **Inmobiliaria Comercial e Industrial Juca S.A. INJUSA** de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a mi auditoría de los Estados Financieros en Ecuador y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar mi opinión de auditoría.

### Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros:

4. La administración de **Inmobiliaria Comercial e Industrial Juca S.A. INJUSA** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables de la Dirección de la Compañía **Inmobiliaria Comercial e Industrial Juca S.A. INJUSA** son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

**Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros:**

5. Mis 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 contiene mi opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría - NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:**

6. De acuerdo con el artículo No. 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y el artículo No. 279 de su Reglamento de aplicación y con base a la Resolución Número NAC-DGERCGC15-00003218 (Normas elaboración de Informe de cumplimiento tributario y anexos) emitida el 7 de julio del 2016 por el Servicio de Rentas Internas SRI, el Auditor Externo debe emitir un Informe sobre el cumplimiento por parte de **Inmobiliaria Comercial e Industrial Juca S.A. INJUSA** de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2018 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias y que debe ser preparado por la Compañía con el formato que para dicho propósito informa el Servicio de Rentas Internas y que debe ser adjuntado al referido informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias, conjuntamente con el formulario denominado Sistema de Diferencias de Informes de Cumplimiento Tributario, el cual surge de la compilación de ciertos datos preparados por la Compañía. La fecha de presentación de dicho informe es hasta el 31 de julio del siguiente ejercicio fiscal al que corresponda la información. Dicho informe de cumplimiento de obligaciones Tributarias será emitido por separado.



Ing. Com. CPA. Roberto Ruiz Mazzini  
Auditor Externo  
No. SC-RNAE-2-654

Guayaquil, Abril 17 de 2019

**INMOBILIARIA COMERCIAL E INDUSTRIAL JUCA S.A. INJUSA**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DICIEMBRE DE 2018  
EN US\$ DOLARES**

|                                     | <u>Notas</u> | <u>Al 31 de<br/>diciembre del<br/>2018</u> | <u>Al 31 de<br/>diciembre del<br/>2017</u> |
|-------------------------------------|--------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b><u>ACTIVOS</u></b>               |              |                                            |                                            |
| Activos corrientes                  |              |                                            |                                            |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 6            | 236,02                                     | 1.403,55                                   |
| Cuentas y documentos por cobrar     | 6            | 4.253,00                                   | -                                          |
| Activos por impuestos corriente     | 7            | 1.452,37                                   | 641,22                                     |
| Total activos corrientes            |              | <u>6.941,39</u>                            | <u>2.044,77</u>                            |
| Activos No corrientes               |              |                                            |                                            |
| Activos fijos, neto                 | 8            | 738.734,83                                 | 757.384,64                                 |
| Total activos no corrientes         |              | <u>738.734,83</u>                          | <u>757.384,64</u>                          |
| Total activos                       |              | <u>744.676,22</u>                          | <u>759.429,41</u>                          |
| <b><u>PASIVOS</u></b>               |              |                                            |                                            |
| Pasivos corrientes                  |              |                                            |                                            |
| Cuentas y documentos por pagar      |              | 677,21                                     | -                                          |
| Otras obligaciones corrientes       | 9            | 1.733,22                                   | 973,80                                     |
| Total pasivos corrientes            |              | <u>2.410,43</u>                            | <u>973,80</u>                              |
| Pasivos no corrientes               |              |                                            |                                            |
| Cuentas y documentos por pagar      | 10           | 668.293,38                                 | 690.828,24                                 |
| Total pasivos no corrientes         |              | <u>668.293,38</u>                          | <u>690.828,24</u>                          |
| Total pasivos                       |              | <u>670.903,81</u>                          | <u>691.802,04</u>                          |
| Patrimonio, neto                    | 13           | 73.772,41                                  | 67.627,37                                  |
| Total pasivos y patrimonio          |              | <u>744.676,22</u>                          | <u>759.429,41</u>                          |

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA COMERCIAL E INDUSTRIAL JUCA S.A. INJUSA**

**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL  
AL 31 DICIEMBRE DE 2018  
EN US \$ DOLARES**

|                                                 | <u>Notas</u> | <u>Al 31 de<br/>diciembre del<br/>2018</u> | <u>Al 31 de<br/>diciembre del<br/>2017</u> |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Ingresos Operacionales                          |              | 35.169,96                                  | 30.362,82                                  |
| Utilidad Bruta                                  |              | <u>35.169,96</u>                           | <u>30.362,82</u>                           |
| Gastos Operacionales:                           |              |                                            |                                            |
| Gastos de Administración                        |              | <u>(27.291,70)</u>                         | <u>(28.113,77)</u>                         |
| Utilidad (Pérdida) Operacional                  |              | <u>7.878,26</u>                            | <u>2.249,05</u>                            |
| Utilidad antes de Partic. e Impuesto a la Renta |              | <u>7.878,26</u>                            | <u>2.249,05</u>                            |
| Participación Trabajadores                      | 11           | -                                          | -                                          |
| Utilidad antes del Impuesto a la Renta          |              | <u>7.878,26</u>                            | <u>2.249,05</u>                            |
| Impuesto a la renta                             | 12           | <u>(1.733,22)</u>                          | <u>(973,80)</u>                            |
| (Pérdida) Utilidad neta del año                 |              | <u>6.145,04</u>                            | <u>1.275,25</u>                            |
| Otros Resultados Integrales                     |              |                                            |                                            |
| Resultado Integral del Año                      |              | <u>6.145,04</u>                            | <u>1.275,25</u>                            |

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

# **INMOBILIARIA COMERCIAL E INDUSTRIAL JUCA S.A. INJUSA**

## **ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO AL 31 DICIEMBRE DE 2018 EN US \$ DÓLARES**

| Notas                                                                                                                                 | A 31 de<br>Diciembre del<br>2018 | A 31 de<br>Diciembre del<br>2017 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Fujo de efectivo de las actividades operacionales:                                                                                    |                                  |                                  |
| Efectivo Recibido de Clientes                                                                                                         | 30.105,81                        | 30.402,55                        |
| Efectivo pagado a proveedores y empleados                                                                                             | (31.272,34)                      | (31.181,29)                      |
| Otros ingresos (pagos), neto                                                                                                          |                                  |                                  |
| Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación                                                                   | (1.167,53)                       | (778,74)                         |
| Fujo de efectivo de las actividades de inversión:                                                                                     |                                  |                                  |
| Adiciones (Ventas) de Activo fijo, neto                                                                                               | -                                | -                                |
|                                                                                                                                       | -                                | -                                |
| Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión                                                                              | -                                | -                                |
| Fujo de efectivo de las actividades de financiación:                                                                                  |                                  |                                  |
| Obligaciones financieras                                                                                                              |                                  |                                  |
| Otras entradas (salidas) de efectivo                                                                                                  |                                  |                                  |
| Efectivo neto utilizado por las actividades de financiación                                                                           | -                                | -                                |
| Aumento (Disminución) neta de efectivo                                                                                                | (1.167,53)                       | (778,74)                         |
| Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año                                                                                  | 1.403,55                         | 2.182,29                         |
| Efectivo y equivalente de efectivo al final del año                                                                                   | 236,02                           | 1.403,55                         |
| Conciliación del Resultado Integral del año con el efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación:               |                                  |                                  |
| Resultado Integral del Año                                                                                                            | 7.878,25                         | 2.249,04                         |
| Partidas de conciliación entre el Resultado Integral del año con el efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades operativas |                                  |                                  |
| Depreciaciones y amortizaciones                                                                                                       | 18.549,81                        | 18.549,81                        |
| Impuesto a la renta                                                                                                                   | (1.733,22)                       | (973,80)                         |
| Total partidas conciliatorias                                                                                                         | 16.816,59                        | 17.576,01                        |
| Cambios en activos y pasivos                                                                                                          |                                  |                                  |
| Otras cuentas por cobrar                                                                                                              | (5.054,15)                       | 39,73                            |
| Cuentas por pagar y otros                                                                                                             | 877,21                           | (12.030,00)                      |
| Otras cuentas por pagar                                                                                                               | (21.775,44)                      | (6.713,52)                       |
| Total de cambios en activos y pasivos                                                                                                 | (25.952,38)                      | (20.703,79)                      |
| Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de operación                                                                    | (1.167,53)                       | (778,74)                         |

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros