

INDUSTRIAL INMOBILIARIA CEDEÑO C.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

JUNTO CON

EL INFORME DEL AUDITOR

INDEPENDIENTE

I N D I C E

SECCION: 1

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA -

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL -

FLUJO DE EFECTIVO

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

SECCION: 2

INFORME DE AUDITORIA SOBRE LAVADO DE ACTIVO

A los señores Accionistas de
INDUSTRIAL INMOBILIARIA CEDEÑO C.A.

1.- Hemos auditado el Estado de Situación Financiera adjunto de la Compañía **INDUSTRIAL INMOBILIARIA CEDEÑO C.A.**, al 31 de Diciembre del 2018 y los correspondientes Estado de Resultados, de Cambio de Patrimonio de los Socios y del Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en nuestra auditoría.

2.- La auditoría fue efectuada de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptada y con el propósito de formarnos una opinión sobre los Estados Financieros antes mencionados. Estas normas requieren que una Auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, e incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una Auditoría de Estados Financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo presentados en los Estados Financieros. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones de carácter tributario detalladas en el párrafo siguiente.

3.-a) La compañía en el Estado de resultados integral 2018, tiene registrado varios valores en el rubro de Costos y Gastos administrativos la suma de \$ 24.29199 a los cuales no se le ha hecho el correspondiente porcentaje de retención en la fuente y que de acuerdo al Servicio de Rentas Internas, no son gastos deducibles y por lo tanto sus gastos administrativos, ventas, se encuentra sobrevalorado y su utilidad se encuentra subvalorada; b) La compañía tiene registrado \$ 1.800,00 cuyo valor son depósitos en garantías de los arrendatarios, por lo que el Pasivo corriente se encuentra subvalorado y el Pasivo a Largo sobrevalorado; c) La compañía tiene registrado \$ 122.587.29 que es el producto de las revalorizaciones del Terreno en el transcurso de los años anteriores, cuyo valor debió ser registrado en el Patrimonio cuenta Superávit por Revalorización y no en la cuenta Préstamo & Documentos, por lo que el Patrimonio se encuentra subvalorado y el Pasivo a largo Plazo sobrevalorado y d) la Utilidad del ejercicio se encuentra sobrevalorada en \$ 2.853,20 y el pasivo subvalorado en ese mismo valor.

4.- La compañía lleva su contabilidad de acuerdo con las disposiciones de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su reglamento, y las políticas contables de la compañía son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La Resolución No. 08. TG.DSG.010 de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, publicada el 20 de Noviembre del 2008 adopta las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las compañías, la misma que fue reformada con

la Resolución No. SC.O.ICI. CPAIFRS.11.01, que dice que en base a su estado de situación financiera cortado al 31 de Diciembre de cada año presente cifras iguales o superiores a las previstas al artículo primero de esta resolución, adoptaran por el ministerio de la ley NIIF COMPLETAS a partir del primero de Enero del año subsiguiente y establece el año 2011 como su periodo de transición. La compañía en el año 2018 no adoptado las Normas de Información Financiera (NIIF) para PYMES.

5.- En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados, a excepción del punto No. 3, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera al 31 de Diciembre del 2018 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivos por el año terminado en esta fecha, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptado, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Federación Nacional de Contadores, Superintendencia de Compañías del Ecuador y el Servicio de rentas Internas.



JOSE DEL PEZO VERA
Auditor Externo
Reg. Nac. N° SC-RNAE- N° 384

Guayaquil, 26 de Abril del 2019

INDUSTRIAL INMOBILIARIA CEDEÑO C.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DECIEMBRE 2018

ACTIVOS

ACTIVO CORRIENTE:

	NOTAS	
Efectivo y equivalente al efectivo	2	2.717.37
Cuentas por cobrar clientes	3	4.402.50
Créditos tributario impuestos corriente	4	<u>3.362.40</u>

TOTAL ACTIVO CORRIENTE **10.482.27**

ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE

Terreno,	5	<u>197.447.21</u>
----------	---	-------------------

ACTIVO FIJO DEPRECIABLE

Inmueble		6.277.69
Muebles & enseres		866.21
Vehículo		35.595.24
Depreciación acumulada		<u>- 42.739.14</u>

TOTAL ACTIVO DEPRECIABLE **6** **0.00**

TOTAL ACTIVO **207.929.48**

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO CORRIENTE:

Ctas por pagar imppto. Renta, IESS, 15% trabaj	7	<u>6.531.64</u>
--	---	-----------------

PASIVO A LARGO PLAZO

Préstamos & Documentos	8	<u>124.387.28</u>
------------------------	---	-------------------

TOTAL PASIVO **130.918.92**

PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

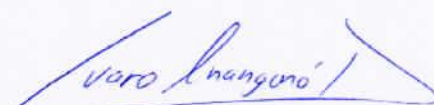
Capital Social		1.200.00
Reserva Legal y facultativa	9	16.318.64
Utilidades de años anteriores	10	47.427.42
Utilidad del ejercicio		<u>12.064.50</u>

TOTAL PATRIMONIO **77.010.56**

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO **207.929.48**



Econ. MIGUEL CEDEÑO GUAMAN
GERENTE GENERAL



Mg. Ing. ALVARO ANANGONO,
CONTADOR

INDUSTRIAL INMOBILIARIA CEDEÑO C.A.

ESTADO RESULTADO INTEGRAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

INGRESOS	NOTAS	
Ventas con IVA		42.030.36
Ventas sin IVA		<u>7.450.00</u>
TOTAL INGRESOS	10	49.480.36
MENOS GASTOS		
Administrativos	11	<u>34.640.24</u>
UTILIDAD ANTES DE 15% TRABAJADORES E IMPTO.RENTA		14.840.12
Participación trabajadores		<u>- 2.226.02</u>
UTILIDAD ANTES IMPUESTO RENTA		12.614.10
GASTOS NO DEDUCIBLE		<u>3.402,81</u>
BASE IMPONIBLE PARA EL CALCULO IMPTO RENTA		15.467.30
22 % IMPUESTO RENTA		<u>- 3.402,81</u>
UTILIDAD PARA LOS ACIONISTAS		<u>12.064.58</u>



Econ. MIGUEL CEDEÑO GUAMAN
GERENTE GENERAL



Mg. Ing. ALVARO ANANGONO
CONTADOR

INDUSTRIAL INMOBILIARIA CEDEÑO C.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE POR ACTIVIDADES DE OPERACION

Efectivo recibido de clientes	32.644.50
Cobros por otros concepto	50.74
Costo y gastos administrativos	- 34.000.33
Ajuste	<u>1.562.93</u>
Flujo de efectivo proveniente de actividades de operación	257.84

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIION 0.00

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO 0.00

VARIACION DEL EFECTIVO Y SU EQUIVALENTE 257.84

EFFECTIVO Y SU EQUIVALENTE AL INICIO DEL AÑO 2.956.01

EFFECTIVO Y SU EQUIVALENTE AL FINAL DEL AÑO 3.213.85

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO.- CONCILIACION DE RESULTADOS DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.

Pérdida del ejercicio	- 1.305.09
Ajuste por depreciación	386.09
Disminución cuentas por cobrar clientes	- 197.18
Disminución crédito tributario por impuesto	- 384.14
Aumento cuentas por pagar	<u>1.758.16</u>

Efectivo proveniente de actividades de operación 257.84



Econ. MIGUEL CEDEÑO GUAMAN
GERENTE GENERAL



Mg. Ing. ALVARO ANANGONO.
CONTADOR

INDUSTRIAL INMOBILIARIA CEDEÑO C.A.

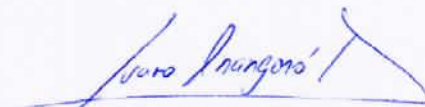
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (en dólares)

PERIODO	CAPITAL	RESERVA LEGAL	UTILIDADES ACUMULADAS	UTILIDAD EJERCICIO	TOTAL
Saldo 01-01-2017	1.200.00	16.318.64	34.812.08	12.615.34	64.946.06
Transacciones del año	0.00	0.00	12.615.34	-12.615.34	0.00
Utilidad del Ejercicio	<u>0.00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>12.064.50</u>	<u>12.064.50</u>
<u>12.064.50 -</u>					
Saldo 31-12-2018	<u>1.200.00</u>	<u>16.318.64</u>	<u>47.427.42</u>	<u>12.064.50</u>	<u>77.010.56</u>



Econ. MIGUEL CEDEÑO GUAMAN
GERENTE GENERAL



Mg. Ing. ALVARO ANANGONO.
CONTADOR

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1.- INFORMACION GENERAL.- OBJETO DE LA COMPAÑÍA

OBJETO DE LA COMPAÑÍA.-

La compañía **INDUSTRIAL INMOBILIARIA CEDEÑO C.A.**, se constituye en Guayaquil, el 8 de Noviembre de 1983, mediante escritura pública ante el notario Trigésimo del canton Guayaquil, Abog. Piero Aycard Vincenzini. e inscrita el 23 de Febrero de 1984, de fojas No.3.094 a 3.719, bajo número 285 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 2.302 del repertorio con un capital social suscrito de S/ 500.000,00 sucres (Quinientos mil 00/100 sucres); con un plazo de vida de 50 años.

El 2 de Marzo de 1988, mediante escritura pública se aumenta el capital social en S/ 1.500.000,00, (Un millón quinientos mil 00/100 sucres) y se reforma el art. No 5 que tiene relación con el capital, ante el Notario Vigésimo Abog. Piero Aycard Vincenzini social a fojas 23.008 a 23.018 No. 2.165 del Registro Mercantil, Libro de Industria y anotada bajo el No. 14.874 del Repertorio e inscrita el 20/09/1988.

El 18 de Diciembre de 1995, mediante escritura pública se aumenta el capital social en S/ 8.000.000,00 (Ocho millones 00/100 de sucres), y se reforma el art. No 5 que tiene relación con el capital, ante el Notario Vigésimo Dr. Miguel Vernaza Requena a fojas 5.635 a No. 5.646, bajo No.818 del Registro Mercantil, Libro de Industria y anotada bajo el No. 5.985 del Repertorio e inscrita el 27/02/1988.

El 4 de Junio del 2.001 mediante escritura pública se realiza la conversión del capital social de S/ 10.000.000, (Diez millones 00/100 de sucres), a \$ 400.00 (Cuatrocientos 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) y se aumenta el capital social en \$ 1.200,00 (Mil doscientos 00/100 dólares de los Estados Unidos de América), y se reforma el art. No 5 que tiene relación con el capital, ante el Notario Titular Décimo Quinto, Abo. Miguel Vernaza Requena a fojas 29.421 a No. 29.438, bajo No.4.187, del Registro Mercantil, Libro de Industria y anotada bajo el No. 38.552 del Repertorio e inscrita el 01/11/2.001.

La compañía tiene por objeto: dedicarse a la industria de la construcción de edificio y vivienda de tipo residencial y administración de los mismos. Para el cumplimiento de su objetivo la Sociedad podrá adquirir bienes raíces, y muebles, derechos, acciones, participaciones y contraer obligaciones de toda clase.

La compañía para la realización de sus actividades de oficina y comerciales está situada en la parroquia Tarqui, Ciudadela Sagrada Familia, Ave. Carlos Luis Plaza Dañin No.304 y Gonzalo Zaldumbidi Mz I solar # 06.

La compañía lleva su contabilidad de acuerdo con las disposiciones de la ley de régimen interno y su reglamento y las políticas contables de la compañía son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia

de Compañías de Valores y Seguros del Ecuador. Estas políticas están basadas en normas internacionales de información financiera para pymes, las cuales requieren que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad con el propósito de determinar la valuación y presentación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

La resolución No. SC. ICI CPAIFRS.11.010 de la Superintendencia de Compañías de Valores y Seguros del Ecuador, publicada el 11 de Octubre del 2012 adopta las normas internacionales de información financiera para pymes y establece el año 2011 como su periodo de transición. La compañía en el transcurso del año 2018. No ha realizado ningún asiento contable de NIIF. para Pymes, porque sus cuentas contables que contienen sus estados financieros no han sufrido deterioro o aumentado su valoración y por lo tanto no han realizado ningún asiento de ajuste.

La compañía somete sus estados financieros por primera vez a un examen de auditoria externa por la emisión por parte de la Superintendencias de Compañías de Valores y Seguros del 18 de Enero del 2018, en la que emite la Resolución No..SCVS-DSC-2018-0001, que expide el instructivo sobre Sociedades de Interés Público y en el artículo No. 1, literal 6, califica a las compañías de riesgos y auditorías externas.

2.- BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación, se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros.

2.1. BASES DE PRESENTACION

La compañía lleva su contabilidad de acuerdo con las disposiciones de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, las políticas contables de la compañía son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros del Ecuador.

Los presentes Estados Financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la compañía y formulados por la Administración para conocimiento y aprobación de los Socios en Junta General:

- ❖ De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de Diciembre del 2018 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la compañía en el ejercicio económico terminado en esa fecha.
- ❖ En la Nota No. 3 “ **Principios, políticas contables y criterios de valoración**”, se revelan los principios contables y criterios de valoración de los activos más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2018

2.2. Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en estos Estados Financieros y en sus Notas se valoran utilizando el Dólar de los Estados Unidos de América, moneda del entorno económico principal de la empresa en que opera.

2.3. Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Administración, ratificada posteriormente por la Junta de Socios. En la preparación de los Estados Financieros se han utilizados determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, egresos y compromisos que figuran registrados en ellos. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- 1.- Reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos
- 2.- La vida útil de las propiedades, plantas y equipos.
- 3.- La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de determinados activo

2.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contado desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corriente, los mayores a ese periodo.

3. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION

En la elaboración de los Estados Financieros de la compañía correspondiente al ejercicio económico 2018, se han aplicado los siguientes principios y políticas contable y criterio de valoración.

3.2. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Se registran los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la compañía para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalentes de efectivo; caja, depósitos a la vista, inversiones a corto plazo de gran liquidez que son convertibles, con un vencimiento original de 3 meses o menos, los sobregiros son clasificados en el pasivo cuando aplique. La cuenta Caja- Banco, sus saldos a al 31 de Diciembre del 2018, son los siguientes:

Caja	\$ 1.800.00
Banco Guayaquil	<u>917.37</u>
TOTAL efectivo y equivalente al efectivo	\$ 2.717.37

3.3. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo y son valores registrados por el método del devengado independiente del cobro a los clientes, cuyo plazo de vencimiento es máximo 15 días y no generan interés. Al 31 de Diciembre del 2018 están constituidas de la siguiente manera:

Tania Gómez Mejía	\$ 3.502.50
Melanie Rodríguez Cabrera	550.00
Katherin Cadena Almán	<u>350.00</u>
TOTAL CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	\$ 4.402.50

CREDITO TRIBUTARIO RENTA

3.4 Corresponde principalmente a crédito tributario de retenciones de Impuesto a la Renta del año corriente, el cual se encuentran valorizados a su valor nominal. Estas retenciones se pueden solicitar por pago en exceso o por pago indebido, así como también se puede utilizar para el pago de impuesto a la renta cuando la compañía cause ese impuesto del año o de años posteriores. También se puede solicitar su devolución hasta 3 años contado desde la fecha de la declaración. La opción que se escoja del uso del saldo del crédito tributario, deberá ser informada oportunamente a la Administración tributaria conforme al art. 47 de la Ley Orgánica de Régimen Tributaria Interno. Al 31 de diciembre saldo es como sigue:

Saldo, diciembre 31 del 2018	<u>\$ 3.362.40</u>
TOTAL CREDITO TRIBUTARIO RENTA	\$ 3.362.40

3.5 EQUIPO FIJO NO DEPRECIABLE

31 de Diciembre del 2.018, su saldo es el siguiente:

Terreno	<u>\$ 197.447.21</u>
---------	----------------------

El 8 de Noviembre 1.983, El inmueble fue dado como parte de la aportación para pago del capital social de la compañía Industrial Inmobiliario Cedeño C.A., por parte del Eco. Milton Cedeño Barberán en la suma de S 480.000,00 y que en la actualidad por el constante revalúo que hay por efecto de la economía y por el revaluo realizada por el Municipio de Guayaquil..

3.6 EQUIPO FIJO DEPRECIABLE

Inmueble	\$ 6.277,69
Vehículo	35.595.24
Muebles & enseres	866.21
Depreciación acumulada	<u>- 42.739.14</u>

TOTAL ACTIVO FIJO NETO**0.00**

Estos activos fijos en la actualidad se encuentran totalmente depreciado.

3.6.1.- Medición en el momento de reconocimiento:

Las partidas de activos fijos se miden inicialmente al costo, el costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o rehabilitación de la ubicación del activo, en caso de ser necesario.

3.6.2.- Medición posterior al reconocimiento: Modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de su valor si existiera. Los gastos de reparaciones y mantenimiento se imputan a resultado en el periodo en el periodo en el que producen.

3.6.3- Método de Depreciación y vidas útiles

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de este activo de forma prospectiva. A continuación se presentan las partidas de activos fijos y las tasas de depreciación anuales en el cálculo de la depreciación.

Concepto	Vida útil	%
Inmueble	20 años	5 %
Muebles & enseres	10 años	10 %
Vehículo	5 años	20 %

3.7. CUENTAS POR PAGAR CORRIENTE

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos a proveedores locales o del exterior en el curso normal del negocio. Este grupo de cuentas se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presenta como pasivo no corriente. Se reconocen a su valor nominal, ya que su medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable. Al 31 de diciembre del 2018, su descomposición es la siguiente:

Cuentas por pagar relacionada	\$ 728.93 (a)
Impuesto renta por pagar	3.402.81 (b)
Participación trabajadores	2.226.02 (c)
Obligaciones al IESS	<u>173.88 (d)</u>
TOTAL CUENTAS POR PAGAR CORRIENTE	\$ 6.531.64

- a) Es un valor a pagar al accionista Eco. Miguel Cedeño
- b) Es el impuesto a la renta a pagar por el ejercicio económico del 2018
- c) Es el 15% de los trabajadores a que tienen derecho de la utilidad que obtuvo la empresa por el ejercicio económico del 2018.
- d) Es el valor a pagar al IESS por el mes de diciembre del 2018.

3.8 PASIVO A LARGO PLAZO

Son valores que están mal contabilizados y que en el ejercicio económico 2.019 serán regularizados y cuyo desglose y saldos al 31 de Diciembre del 2.019 es el siguiente:

a) Obligaciones financiera a largo plazo	\$ 1.800,00
b) Préstamo & Documentos	<u>122.587.29</u>

TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO **\$ 124.587.29**

- a) Son depósitos dados por los arrendatarios en garantías.
- b) Es la diferencia que surgió por efecto del revalúo del terreno y que debe ser regularizado en el ejercicio económico 2019 contabilizado en el PATRIMONIO SUPRAVIT POR REVALORIZACION

3.9. RESERVA LEGAL y FACULTATIVA

Su saldo proviene de las de un porcentaje de las utilidades líquidas de los ejercicios económicos de años anteriores y que los socios resolvieron mediante junta general de socios no repartir la utilidad total, sino traspasar un porcentaje a la cuenta Reserva L y puede ser distribuidos entre sus en dividendos o en un momento absorber pérdidas.

La compañía apropia por lo menos un equivalente al 20% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital pagado, por lo que se segregará anualmente de sus utilidades líquidas y realizadas, un 5% de ellas. Hasta el presente ejercicio económico su saldo supera al capital social de la compañía. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendo, pero puede ser capitalizado en su totalidad o para absorber pérdidas.

Al 31 de Diciembre del 2018, su saldo es de \$ 16.318.64

3.9. UTILIDAD DE AÑOS ANTERIORES

Su saldo proviene de las utilidades líquidas de los ejercicios económicos de años anteriores y que los socios resolvieron mediante junta general de socios no repartir su utilidad, sino traspasarlo a la cuenta Utilidades acumuladas y puede ser distribuidos entre sus en dividendos o en un momento absorber pérdidas.

Al 31 de Diciembre del 2018, su saldo es de \$ 47.427.42

3.10.- INGRESOS

Los ingresos por actividades ordinarias (arriendo) se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la compañía durante el ejercicio económico, siempre que dicha entrada de beneficios, provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorado con fiabilidad. Estos ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. Este ingreso ordinario se presenta neto de impuesto, descuentos, devoluciones o rebajas.

3.10 GASTOS

Los gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos en el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio, corresponde principalmente a las erogaciones relacionadas con pago de bienes y servicios, y demás gastos asociados a la administración y ventas.

3.11.- ESTIMACIONES y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS.-

Le preparación de Estados Financieros requiere que la administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos Estados Financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la compañía se encuentran basados en la experiencia histórica e información suministrada por fuentes externas calificadas, y puede suceder que los resultados finales podría diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones. Las estimaciones y políticas contable significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la compañía y/o las que requieran un alto grado de juicio por parte de la administración.

La administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, planta y equipo, esta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la compañía, considerando como base depreciable el valor resultante entre el costo de adquisición del bien menos su valor de recuperación estimada de ser relevante

3.12.- PRINCIPIO DE NEGOCIO EN MARCHA

Los Estados Financieros se preparan normalmente sobre la base de que la compañía está en funcionamiento, y continuara sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto, la compañía no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

1.13.- OTRAS REVELACIONES DEL EJERCICIO ECONOMICO 2018

3.13.1 Hechos posteriores a la fecha del balance

Entre el 31 de Diciembre del 2018 fecha de corte de los estados financieros y la fecha de emisión de este informe de auditoría, no se han producido eventos significativos.

3.13.2 Activos, pasivos, contingentes y cuentas de orden

La compañía por el ejercicio económico 2018 no tiene activos y/o pasivos de carácter contingente que modifiquen las cifras de los estados financieros

3.13.3 Cumplimiento de medidas correctivas de control interno

No ha habido obligación de medidas correctivas de control interno por parte de la Superintendencia de compañía de valores y seguros y/o de auditoría externa (es la primera auditoría externa).



SECCIÓN II

INDUSTRIAL INMOBILIARIA CEDEÑO C.A.

INFORME DE AUDITORIA DE LAVADO DE ACTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

**REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO
DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS.**

AUDITORIA AÑO 2018



INDUSTRIAL INMOBILIARIA CEDEÑO C.A.

Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros mediante resolución SCVS.DNPLA.15008, publicada en el Registro Oficial 521 del 12 de Junio de 2015, se establecieron mecanismo de prevención para prevenir el lavado de activos; financiamiento del terrorismo y otros delitos que deben aplicar las empresas de los sectores de ventas de vehículos, construcción y sector inmobiliario.

Actividades inmobiliarias.- Son las que realiza el sujeto obligado con bienes inmuebles propios o arrendados; o las que a cambio recibe una retribución o por contrato.

Según el **Art. 32 de las Normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, mediante Resolución No. SCV DSC.14009 publicada en el registro Oficial 292, Viernes 18 de Julio de 2014 establece: Que las compañías controladas que tengan la obligación de contar con auditor externo, dicha auditoría deberá verificar el cumplimiento de lo previsto en esta norma respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por el sujeto obligado para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, valorar su eficacia operativa y proponer, de ser el caso, eventuales rectificaciones o mejoras:**

Dando cumplimiento con las disposiciones legales hemos realizado el siguiente informe:

1.- Verificar la calificación del Oficial de Cumplimiento y el código de registro en la Unidad de análisis financiero y económico (UAFE)

RESULTADO: Por desconocimiento de esta normativa, La Compañía **INDUSTRIAL INMOBILIARIA C.A.** con número de RUC 0990682453001; **NO** ha designado a ninguna persona como Oficial de cumplimiento

2.- El manual de prevención de las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo;

RESULTADO: La compañía **NO** tiene un manual de prevención de lavado de activo y financiamiento del terrorismo

3.- Debo informar que **NO** existe grupo empresarial o holding.

4.- Como no existe en la Compañía El oficial de cumplimiento, **NO** reportó los movimientos que superan el umbral a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), durante el ejercicio económico 2018. No se ha detectado operaciones inusuales al respecto.

Al no haber el Oficial de cumplimiento **NO** ha presentado su informe anual.

5.- Hemos revisado todo el ejercicio económico del año 2018, con relación a los ingresos recibidos por la actividad que realiza, que es servicio de arriendo de bienes inmuebles:

a) Hemos consolidado la información anual, de todas las operaciones individuales y conjuntas, enviadas a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), **que NO superan el umbral de \$10,000.00** desde el mes de Enero a Diciembre del año 2018.

Nota: La empresa **NO** ha cumplido con la presentación del reporte RESU en los plazos y montos establecidos por la UAFE.

b) El detalle de la facturación e ingresos mensuales durante el año 2018 por concepto de arriendo son los siguientes:

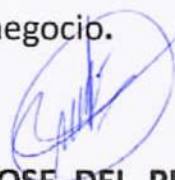
MESES	INGRESOS POR ARRIENDO
ENERO	3.502.53
FEBRERO	4.052.53
MARZO	4.052.53
ABRIL	4.052.53
MAYO	4.052.53
JUNIO	4.052.53
JULIO	4.052.53
AGOSTO	4.052.53
SEPTIEMBRE	4.402.53
OCTUBRE	4.402.53
NOVIEMBRE	4.402.53
DICIEMBRE	4.402.53
TOTAL	49.480.36

**SON: CUARENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA 36/100
DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**

Nota: La empresa **NO** ha cumplido con la presentación de dichos reportes del año 2018

CONCLUSIÓN:

De acuerdo con la revisión realizada, la compañía **INDUSTRIAL INMOBILIARIA C.A;** durante el ejercicio económico del año 2018, **NO** se realizaron los reportes de RESU desde los meses de enero hasta diciembre, las mismas que son lícitas y de conformidad con el giro del negocio.



**JOSE DEL PEZO VERA
AUDITOR INDEPENDIENTE
SC-RNAE- 384**

Guayaquil, 28 de Abril del 2019

Guayaquil, 22 de Abril del 2019

Econ.

Miguel E. Cedeño Guamán.

Gerente de Industrial Inmobiliaria Cedeño C.A.

De mis consideraciones:

Por este medio reciba nuestro informe previo al Informe de Auditoria, sobre aquellas situaciones que observamos en nuestra revisión del 01 Enero al 31 de Diciembre del 2018.

Las observaciones y recomendaciones, así como los comentarios serán de gran utilidad para su empresa de su digna gerencia, con la finalidad de que se den las directrices necesarias al personal que corresponda para la implementación de las correcciones y recomendaciones del 2018 y que serán las bases para el 2019, ejercicio en el cual no deberán existir tantas deficiencias.

Dichas observaciones y sugerencias están por separado a la presente, sin embargo, se requiere el apoyo total de la dirección, para no incurrir en errores operativos y administrativos, y así poder contribuir a que la empresa logre sus planes y estrategias a corto y largo plazo.

Atentamente



José Del Pezo Vera
Auditor Externo

Reg. Nac. No.SC-RNAE-2- No.384

Recibido



Econ. Miguel E. Cedeño Guamán
Gerente

1.- Observación. La compañía debe establecer un fondo de caja chica para pago de valores menores como por ejemplo pago de transportes del conserje y determinar el monto máximo por el cual se debe pagar por caja chica valor.

Sugerencia. La persona encargada de la caja chica debe respetar el límite establecido. El contador debe hacer arqueo de caja por los menos 4 veces al año

2.- Observación. Varias facturas pagadas no tienen sello de que han sido pagadas

Sugerencia. Toda factura pagada debe tener un sello de cancelación, para así evitar una duplicación en el pago.

3.- Observación. Los formularios 103 (Retención fuente) y 104 Impuesto valor agregado), no son conciliados como lo exige el organismo de control

Sugerencia. El Contador debe tener muy en cuenta esta observación, porque en un momento dado el Servicio de Rentas Internas, puede emitir una determinación tributaria.

4.- Observación. Declaraciones de IVA, y retenciones mal realizadas

Sugerencia. Se recomienda hacer las sustitutas de todo el año porque no hay conciliaciones entre los formularios 103 y 104.

5.- Observación. Toda compra por bienes y servicios están sujetos a retenciones en la fuente por impuesto a la renta

Sugerencia. La empresa no realiza las retenciones cuando se paga como por compra de combustibles, Corporación El Rosado, trabajos ocasionales, etc. y se debe de hacer porque en caso de una determinación tributaria el Servicio de Rentas Internas glosa esos gastos y hay que pagar el impuesto a la renta más los intereses y multas.

7.- Observación. En el balance de situación financiera del 2018 en el Pasivo a largo Plazo existe un valor de \$ 124.387.29 que corresponde a otros conceptos.

Sugerencia. Este valor debe ser regularizado en el ejercicio económico del 2019 en el Pasivo corriente \$ 1.800, y en el Patrimonio cuenta Superávit por Revalorización \$ 122.587.29



GUAYAQUIL, 26 DE ABRIL DEL 2019

ECON. MIGUEL E. CEDEÑO GUAMAN
Gerente de Industrial Inmobiliaria Cedeño C:A.

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente Sirvase encontrar el informe de Auditoria Al 31 de Diciembre del 2018 de la compañía INDUSTRIAL INMOBILIARIA C. A-.

Sirvase firmar al pie de la presente como señal de que ha recibido el presente informe.

Atentamente



José Del Pezo Vera
Auditor Externo
Reg, No.SC-RNAE-384



Recibir conforme
ECON. MIGUEL E. CEDEÑO GUAMAN
Gerente Industrial Inmobiliaria Cedeño C.A.



Guayaquil, 24 de Abril del 2019

SR. ING. COM. – CPA
JOSE DEL PEZO VERA
AUDITOR EXTERNO
Presente.-

De nuestra consideración:

Esta carta de representación se proporciona en relación con su auditoría de los estados financieros de INDUSTRIAL INMOBILIARIA CEDEÑO C. A. al 31 de Diciembre del 2018, con el fin de expresar una opinión que indique si dichos estados financieros presentan razonablemente la situación financiera y los resultados de las operaciones de INDUSTRIAL INMOBILIARIA CEDEÑO C. A. de acuerdo con las normas contables vigentes.

Confirmamos, de acuerdo con nuestro leal saber y entender, las siguientes declaraciones:

1. Reconocemos nuestra responsabilidad en relación con la presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas contables vigentes, incluyendo la revelación apropiada de toda la información estatutaria requerida.
2. No ha habido irregularidades en lo que se refiere a la gerencia o a los empleados que desempeñan un papel importante en el sistema de control interno que pudieran tener un efecto importante sobre los estados contables.
3. Hemos puesto a su disposición los libros de contabilidad y los comprobantes y todas las actas de las Asambleas de Accionistas y de las sesiones del Directorio. Llevada a cabo el 15 de Marzo del 2019.
4. Los estados financieros no tienen errores u omisiones importantes.
5. La compañía ha cumplido con todos los aspectos de los convenios contractuales que pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros en caso de incumplimiento. No ha habido comunicaciones de incumplimiento con los requerimientos de las autoridades regulatorias en relación con asuntos fiscales o societarios.



6. Lo siguiente, de corresponder, fue debidamente registrado y, cuando se juzgó conveniente, fue adecuadamente revelado en los estados financieros:
7. No tenemos planes ni intenciones que pudieran afectar en forma importante el valor en libros o la clasificación de los activos y pasivos reflejados en los estados financieros.
8. La compañía tiene título satisfactorio de todos los activos y no hay gravámenes o cargos sobre los activos de la compañía.
9. Hemos registrado o revelado todos los pasivos, tanto reales como contingentes.
10. No ha habido eventos posteriores a la fecha del balance general que requieran de ajuste o revelación en los estados financieros o en las notas relacionadas.
11. No hay arreglos formales, ni informales, de saldos compensatorios con nuestras cuentas de caja o inversiones que impliquen restricciones sobre saldos bancarios y líneas de crédito u otros acuerdos similares
12. Los documentos y cuentas a cobrar a cargo de clientes representan créditos válidos a favor de la empresa.
13. En relación con la situación fiscal y previsional de la empresa, se ha cumplido con el pago y, en su caso, se ha registrado el pasivo correspondiente a todos y cada uno de los impuestos, aportes y contribuciones a que está sujeta la compañía, tanto en forma directa como por retención.

En otro orden de cosas, entendemos que, como es costumbre, vuestro examen se efectuó de acuerdo con normas de auditoría vigentes y, en consecuencia, incluyó las pruebas de los registros de contabilidad y los demás procedimientos de auditoría que consideraron necesarios en las circunstancias, con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros, pero no comprendió una auditoría detallada de las operaciones. También entendemos que dicho examen no necesariamente revelaría todas las irregularidades existentes, en caso de haberlas.

ECO. MIGUEL E. CEDEÑO GUAMÁN
GERENTE

MG. ING GABRIEL ANANGONO.
CONTADOR