INMOBILIARIA KARINACA S. A. (PRECARI)

-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

INFORME DE AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO

Econ. S. Paulino Labre A.

CDLA. LA ALBORADA VI ETAPA
MANZANA 607 - SOLAR 9
TELEFONO: 2921-235
CASILLA: 09-01-10485
GUAYAQUIL - ECUADOR

11 de julio de 2018

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas de
Inmobiliaria Karinaca S. A. (Precari)
Guayaquil, Ecuador

Opinión con salvedad

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Karinaca S. A. (Precari), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto mencionado en el párrafo incluido en la sección "Fundamento de la opinión con salvedad", los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Karinaca S. A. (Precari) al 31 de diciembre de 2017,el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES).

Fundamento de la opinión con salvedad

Durante el año 2017, la Empresa no ha registrado contablemente en los gastos operacionales la depreciación de sus bienes inmuebles. El efecto de este asunto genera una pérdida en el resultado del ejercicio económico.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para expresar nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de representación errónea material, ya sea por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Empresa o de cesar sus operaciones, o bien no existe otra alternativa realista.
La Administración de la Compañía es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la misma.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un Informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad,pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las 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.

Como parte de nuestra auditoría efectuada de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

. Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría que nos proporciona una base suficiente y adecuada para expresar nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección 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 la elusión del control interno.

. Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

. Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

. Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración de la Compañía, del principio contable de empresa en funcionamiento y, en base de la evidencia de auditoría obtenida, determinamos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Al concluir que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro Informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro Informe de auditoría; sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos importantes, así como cualquier deficiencia significativa de control interno identificada durante la realización de la auditoría.

Econ. S. Paulino Labre A.
Reg. Nac. 8538
SC-RNAE-2 No. 156

INMOBILIARIA KARINACA S. A. (PRECARI)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de los E. U. de A.)

	2017	2016
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	800	800
Cuentas por cobrar (Nota E)	15,676	7,142
Activos por impuestos corrientes	-	10,294
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	16,476	18,236
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades (Nota F)	959,884	963,119
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	959,884	963,119
TOTAL ACTIVOS	976,360	981,355
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES		
Cuentas por pagar (Nota G)	29,129	34,249
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	29,129	34,249
PASIVOS NO CORRIENTES		
Cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota H)	656,328	645,909
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	656,328	645,909
TOTAL PASIVOS	685,457	680,158
PATRIMONIO		
Capital social (Nota I)	10,000	10,000
Reserva legal (Nota J)	229	229
Aportes para aumento de capital	1,736	1,736
Resultados acumulados (Nota K)	278,938	299,634
(Pérdida) del ejercicio (Nota L)	-	(10,402)
TOTAL PATRIMONIO	290,903	301,197
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	976,360	981,355

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA KARINACA S. A. (PRECARI)

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de los E. U. de A.)

	2017	2016
Ingresos de Actividades Ordinarias		
Alícuotas	7,358	-
Gastos Operacionales		
Suministros y materiales	(10)	-
Impuestos y contribuciones	(2,805)	(3,112)
Gastos financieros	(428)	(343)
Otros gastos	(4,115)	(2,461)
	(7,358)	(5,916)
(Pérdida) del ejercicio	-	(5,916)
Impuesto a la ganancia (Anticipo mínimo) (Nota M)	-	(4,486)
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	-	10,402

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA COMERCIAL FABIAN PATRICIO S. A. (INCOFAPASA)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

(Expresados en dólares de los E. U. de A.)

	Capital social	Reserva legal	Aportes p' aumento de capital	Resultados acumulados: Superávit por revalorización	Resultados acumulados: (Pérdidas acumuladas)	Resultados acumulados: Subtotal	(Pérdida del ejercicio)	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	10,000	229	1,736	345,675	(37,905)	307,770	(8,136)	311,599
Transferencia					(8,136)	(8,136)	8,136	0
Resultado integral del año							(10,402)	(10,402)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	10,000	229	1,736	345,675	(46,041)	299,634	(10,402)	301,197
Transferencia					(10,402)	(10,402)	10,402	0
Pago de anticipo mínimo de impuesto a la renta				(10,294)		(10,294)		(10,294)
Resultado integral del año							-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	10,000	229	1,736	335,381	(56,443)	278,938	-	290,903

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA KARINACA S. A. (PRECARI)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de los E. U. de A.)

	2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION		
Resultado integral del año	-	(10,402)
Cambios en activos y pasivos:		
(Aumento) en cuentas por cobrar	(8,534)	-
Disminución en activos por impuestos corrientes	10,294	-
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	(5,120)	10,400
Aumento en otras obligaciones corrientes	-	2
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación	(3,360)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION		
Venta de propiedad	3,235	-
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	3,235	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACION		
Entrega de compañías relacionadas	10,419	-
(Pago de) de anticipo de impuesto a la renta	(10,294)	-
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	125	-
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		
(Disminución) aumento neto durante el año	-	-
Saldo al inicio del año	800	800
Saldo al final del año	800	800

Ver notas a los estados financieros.