PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos

IAPA INTERNATIONAL
Global Support Local Knowledge

INMOBILIARIA AROMCO C.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US$. Dólares estadounidenses.
NIIF Normas Internacionales de Información Financiera

Índice de Notas a los Estados Financieros

Nota		Página
1	Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones	10
2	Resumen de las Principales Políticas de Contabilidad	
	a) Base de presentación	
	b) Base de medición	
	c) Moneda Funcional y de Presentación	11
	d) Uso de Estimaciones y Supuestos	
	e) Efectivo y equivalentes de efectivo	
	f) Propiedad y Equipo	12
	g) Negocio en marcha	13
	h) Ingresos por actividades ordinarias	
	i) Gastos	
	j) Instrumentos financieros	
	k) Impuestos a las ganancias	15
	l) Beneficios a los empleados	17
	m) Capital contable, reservas y distribución de dividendos	
3	Activos financieros	18
4	Administración de Riesgos Financieros	20
	▪ Riesgo de Crédito	
	▪ Riesgo de Liquidez	
	▪ Riesgo Operacional	
5	Caja Bancos	21
6	Cuentas por Cobrar	22
7	Propiedad y equipo	
8	Cuentas por Pagar	23
9	Obligaciones con empleados	
10	Pasivo a largo plazo	24
11	Capital Social	
12	Reserva de capital	
13	Reserva legal	
14	Reserva Facultativa	25
15	Superávit por revaluación	
16	Resultados Acumulados adopción Niif	
17	Resultados Acumulados	
18	Gastos de administración y Ventas	
19	Impuesto a la Renta	
20	Contratos y compromisos	26
21	Transacciones con partes relacionadas	
22	Nueva normativa relevante	
23	Aprobación de los estados financieros	29
24	Eventos Subsecuentes	

P. F.
PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos

IAPA INTERNATIONAL
Global Support Local Knowledge

INFORME DE AUDITORIA DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Marzo 13 del 2019

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA AROMCO C.A.
Quito - Ecuador

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **INMOBILIARIA AROMCO C.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados de resultados integrales, los estados de evolución en el patrimonio y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los asuntos descritos en Fundamentos de la Opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los asuntos importantes la situación financiera de **INMOBILIARIA AROMCO C.A.**, al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los resultados de sus operaciones, la evolución en el patrimonio y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para Pymes.

Fundamentos de la opinión

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, se registra el reavalúo del inmueble de propiedad de la compañía mantenido en Guayaquil, no así del inmueble mantenido en Quito, que se encuentra registrado a valor razonable como costo atribuido en el año 2012, en la adopción de Niif para Pymes, por no disponer del referido estudio actualizado, lo cual discrepa con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes, en lo atinente a que cuando una familia o grupo de cuentas se registra a valor razonable, todos los componentes de ese grupo o familia de cuentas, deben utilizar la misma metodología. La ausencia del referido estudio, no nos permite determinar los efectos sobre los estados financieros adjuntos a estas fechas.

QUITO - GUAYAQUIL
Av. Brasil N40-38 y Charles Darwin Edificio Kaufer 4to Piso Oficina 9
Teléfono: 331-8022 Telefax: 331-7454 Cel.: 099666108 / 097102618
Email: pfcontadores@cablemodem.com.ec, lapaez@cablemodem.com.ec
Casilla: 17-21-745

GUAYAQUIL - QUITO
Junín 203 y Panamá Edif. Teófilo Bucaram 4to. Piso Oficina 4 y 5
Teléfonos: 230-4762 • 230-5169 Telefax: 230-4983 Cel.: 098452649
Email: pfcontad@easynet.net.ec
Casilla: 09-01-16219

Al 31 de diciembre del 2017, la compañía ha venido calculando el valor de la depreciación del inmueble de Guayaquil, sobre el valor total, en vista de que no disponía del valor separado del edificio y terreno componentes del inmueble. No nos ha sido posible determinar los efectos de esta forma de calcular la depreciación, tanto en los resultados acumulados, como en el resultado del ejercicio 2017, por la ausencia del referido desglose.

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 de nuestro informe. Somos independientes de **INMOBILIARIA AROMCO C.A.**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética de IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Énfasis en unos asuntos

Al 31 de diciembre del 2017, la compañía procedió a reprocesar la depreciación de *Edificios Quito, en razón* a que los valores que se venían calculando por este concepto, la base de cálculo incluía tanto el valor del edificio como del terreno. A esta fecha se procede a separar el valor del terreno del edificio y a reprocesar la depreciación de este rubro *únicamente. De dicho reproceso se afectó a Resultados* Acumulados un valor de US$ 5.138.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables de la administración de la entidad en relación con los estados financieros

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para Pymes, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La administración de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

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 una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso que resulte de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.

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

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, 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 futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia y hemos comunicado a ellos todas las relaciones y otros asuntos de los que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, al 31 de diciembre del 2018, se emite por separado.

Páez, Florencia & Co.

SC. RNAE N° 434

Gabriel Páez Játiva
Socio
R.N.C.11.203

INMOBILIARIA AROMCO C.A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017

(En dólares estadounidenses)

ACTIVO	Notas	2018	2017
ACTIVO CORRIENTE			
Caja Bancos	5	10.387	30.809
Cuentas por Cobrar	6	135.151	96.658
Total activo corriente		145.538	127.467
Propiedades y equipo	7	964.522	976.873
Otros activos		2.500	
Total		1.112.560	1.104.340

PASIVO Y PATRIMONIO	Notas	2018	2017
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar	8	30.522	13.756
Obligaciones con empleados	9	12.242	8.495
Total pasivo corriente		42.764	22.251
Pasivo a Largo Plazo	10	53.030	53.030
Total pasivo		95.794	75.281
PATRIMONIO			
Capital Social	11	5.000	5.000
Reserva de Capital	12	22.799	22.799
Reserva legal	13	22.936	22.936
Reserva facultativa	14	5.522	5.522
Resultados acumulados (Ver Estado de Evolución del Patrimonio)		960.509	972.802
Total patrimonio		1.016.766	1.029.059
Total		1.112.560	1.104.340

Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 24

Sr. Stephan Müller
GERENTE GENERAL

Sra. Cristina Almeida Vaca
CONTADOR GENERAL
Registro: 17-1544

INMOBILIARIA AROMCO C.A.

Estados de Resultados Integrales

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017

(En dólares estadounidenses)

	Notas	2018	2017
Arriendos		249.600	228.000
Utilidad Bruta en Ventas		249.600	228.000
Gastos de administración y ventas	18	(183.473)	(196.418)
Utilidad en Operación		66.127	31.582
Otros Ingresos Neto			2.390
Utilidad del Ejercicio		66.127	33.972
Impuesto a la renta	19	(17.385)	(11.330)
Utilidad neta del ejercicio		48.742	22.642
Otros resultados integrales			
Total resultados integrales		**48.742**	**22.642**

Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 24

Sr. Stephan Müller
GERENTE GENERAL

Sra. Cristina Almeida Vaca
CONTADOR GENERAL
Registro: 17-1544

INMOBILIARIA AROMCO C.A.

Estados de Evolución del Patrimonio

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017

(En dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva de Capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Resultados Acumulados					
					Superavit por Revaluación	Resultados Acumulados	Result. Acum. Niif	Utilidad del ejercicio	Total Result. Acumul.	Total
					Notas 15	Notas 17	Notas 16			
2018										
Saldo al 31 de diciembre del 2017	5.000	22.799	22.936	5.522	874.896	75.264		22.642	972.802	1.029.059
Transferencia utilidad 2017						22.642		(22.642)	0	0
Dividendos						(61.035)			(61.035)	(61.035)
Utilidad del ejercicio								77.796	77.796	77.796
15% Participación trabajadores								(11.669)	(11.669)	(11.669)
Impuesto a la renta								(17.385)	(17.385)	(17.385)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	5.000	22.799	22.936	5.522	874.896	36.871	0	48.742	960.509	1.016.766
2017										
Saldo al 31 de diciembre del 2016	5.000	22.799	22.936	5.522	584.894	85.984	(10.606)	19.517	679.789	736.046
Transferencia utilidad 2016						19.517		(19.517)	0	0
Reclasificación						(10.606)	10.606		0	0
Utilidad del ejercicio								39.967	39.967	39.967
Ajuste depreciación acumulada						5.318			5.318	5.318
Revalorización de activos					290.002				290.002	290.002
Dividendos						(24.949)			(24.949)	(24.949)
15% Participación trabajadores								(5.995)	(5.995)	(5.995)
Impuesto a la renta								(11.330)	(11.330)	(11.330)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	5.000	22.799	22.936	5.522	874.896	75.264	0	22.642	972.802	1.029.059

Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 24

Sr. Stephan Müller
GERENTE GENERAL

Sra. Cristina Almeida Vaca
CONTADOR GENERAL
Registro: 17-1544

INMOBILIARIA AROMCO C.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017

(En dólares estadounidenses)

	2018	2017
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	211.108	214.170
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(167.995)	(166.600)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	43.113	47.570
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Compra de intangibles	(2.500)	
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de inversión	(2.500)	
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Pago dividendos	(61.035)	(24.949)
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de financiamiento	(61.035)	(24.949)
Aumento neto del efectivo	(20.422)	22.621
Efectivo al inicio del período	30.809	8.188
Efectivo al final del período.	10.387	30.809

Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 24

Sr. Stephan Müller
GERENTE GENERAL

Sra. Cristina Almeida Vaca
CONTADOR GENERAL
Registro: 17-1544

INMOBILIARIA AROMCO C.A.

Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto Provisto en las Actividades de Operación

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017

(En dólares estadounidenses)

	2018	2017
Utilidad del Ejercicio	48.742	22.642
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto en las actividades de operación		
Depreciación y amortización	12.350	33.155
Participación trabajadores	11.669	5.995
Impuesto a la renta	17.385	11.330
	41.404	50.480
Cambios en activos y pasivos operativos		
Cuentas por Cobrar	(38.492)	(16.219)
Cuentas por Pagar	(3.405)	(9.333)
Pasivos acumulados	(5.136)	
	(47.033)	(25.552)
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	43.113	24.928

Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 24

Sr. Stephan Müller
GERENTE GENERAL

Sra. Cristina Almeida Vaca
CONTADOR GENERAL
Registro: 17-1544