

## Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Socios de  
Inmobiliaria INMOALPACA Cía. Ltda.:

### *Opinión con Salvedades*

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria INMOALPACA Cía. Ltda. ("la Compañía"), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de los asuntos descritos en la sección *Fundamentos de la opinión con salvedades* de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria INMOALPACA Cía. Ltda., al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### *Fundamentos de la Opinión con Salvedades*

1. La Compañía no ha segregado el costo histórico de los terrenos y los edificios, para su reconocimiento inicial, como lo dispone las normas internacionales de información financiera; debido a esta situación no hemos podido satisfacernos de la razonabilidad del saldo de estas cuentas que, al 31 de diciembre de 2018, ascendieron a US\$1,196,142.
2. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía ha revaluado un bien inmueble (terreno), sin considerar que se debían revaluar también todos los elementos que pertenezcan a la misma clase de activos, como lo dispone las normas internacionales de información financiera; debido a esta situación no hemos podido satisfacernos de la razonabilidad del saldo de las cuentas de Propiedades que, ascendieron a US\$1,196,142 a esa fecha.
3. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantuvo registrada contablemente una inversión en el Fideicomiso Hit por US\$100,000; sin embargo, en la confirmación recibida del Fideicomiso, el valor patrimonial proporcional de referida inversión, ascendió a US\$138,072. El efecto de este asunto ocasiona que la cuenta otros activos no corrientes y el patrimonio estén subvalorados en US\$38,072.

(Continúa)

4. Como se describe en la Nota 10 a los estados financieros adjuntos, la Compañía no ha cuantificado ni registrado los efectos acumulados derivados de las obligaciones laborales a las que se encuentra sujeta conforme a las disposiciones legales vigentes, según la Sección 28 - Beneficios a los empleados de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES.
5. Con fecha 18 de junio de 2019 emitimos nuestro informe de auditoría sobre los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre de 2017, en el que expresamos una salvedad por una causal de disolución, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Compañías de la República del Ecuador. En 2018, ha desaparecido la salvedad y la entidad ha registrado un superávit en resultados acumulados de US\$705,502, esto debido al superávit por valuación de un bien inmueble, por US\$774,777.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. 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 la Compañía de conformidad con dichos requerimientos de ética que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión con salvedades.

#### *Otros Asuntos*

Estos estados financieros se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

#### *Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo sobre los Estados Financieros*

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por el control interno que determina necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sean debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que, la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los Encargados del Gobierno de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

(Continúa)

### *Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros*

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea 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 acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en agregado, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y desarrollamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión con salvedades. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones; así como las revelaciones elaboradas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, o si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan causar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos requeridos a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. 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 continúe como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.

(Continúa)

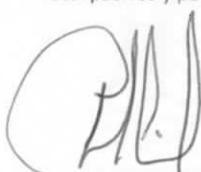
Nos comunicamos con los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con, entre otros temas, el alcance y la oportunidad de la realización de la auditoría y, cuando sea aplicable, los hallazgos materiales identificados, Incluyendo las deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

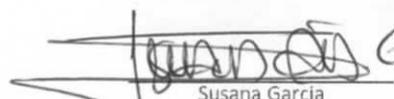


Dr. Manuel G. Nazati Yetacama.  
Registro SCVS - RNAE No. 1296.  
Quito - Ecuador  
18 de julio de 2019

Inmobiliaria INMOALPACA Cía. Ltda.  
 Estado de Situación Financiera  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017  
 (En dólares de los Estados Unidos de América US\$)

|   | <u>Notas</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|--------------|-------------|-------------|
| <u>Activos</u>                                      |              |             |             |
| <u>Activos corrientes:</u>                          |              |             |             |
| Efectivo y equivalentes al efectivo                 | US\$         | 75          | 75          |
| Deudores comerciales                                | 5            | 225         | 5,226       |
| Servicios y otros pagos anticipados                 |              | 362         | 560         |
| Activos por impuestos corrientes                    | 6            | 12,462      | 10,219      |
| Otros activos corrientes                            |              | 543         | 883         |
| Total activos corrientes                            |              | 13,667      | 16,963      |
| <u>Activos no corrientes:</u>                       |              |             |             |
| Propiedades, planta y equipo                        | 7            | 1,196,142   | 448,471     |
| Otros activos no corrientes                         | 8            | 209,700     | 209,700     |
| Total activos no corrientes                         |              | 1,405,842   | 658,171     |
| Total activos                                       | US\$         | 1,419,509   | 675,134     |
| <u>Pasivo y Patrimonio neto</u>                     |              |             |             |
| <u>Pasivos corrientes:</u>                          |              |             |             |
| Obligaciones con instituciones financieras          | 9            | US\$ 21,828 | 18,824      |
| Pasivos por impuestos corrientes                    |              | 1,571       | 2,860       |
| Beneficios a los empleados                          | 10           | 4,168       | 3,954       |
| Cuentas por pagar diversas – relacionadas           | 11           | 142,161     | 107,631     |
| Otros pasivos corrientes                            |              | 12,457      | 18,860      |
| Total pasivos corrientes                            |              | 182,185     | 152,129     |
| <u>Pasivos no corrientes:</u>                       |              |             |             |
| Cuentas por pagar - relacionadas                    | 11           | 489,294     | 536,094     |
| Total pasivos no corrientes                         |              | 489,294     | 536,094     |
| Total pasivos                                       |              | 671,479     | 688,223     |
| <u>Patrimonio:</u>                                  |              |             |             |
| Capital social                                      | 13           | 14,400      | 14,400      |
| Aporte de accionistas para futuras capitalizaciones |              | 26,500      | 26,500      |
| Reservas  |              | 1,628       | 1,628       |
| Resultados acumulados                               |              | 705,502     | (55,617)    |
| Total patrimonio, neto                              |              | 748,030     | (13,089)    |
| Total pasivos y patrimonio neto                     | US\$         | 1,419,509   | 675,134     |

  
 Carlos Caicedo  
 Gerente General

  
 Susana Garcia  
 Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Inmobiliaria INMOALPACA Cía. Ltda.  
 Estado de Resultados  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017  
 (En dólares de los Estados Unidos de América US\$)

|  | <u>Notas</u> | <u>2018</u>            | <u>2017</u>         |
|--|--------------|------------------------|---------------------|
| Ingresos de actividades ordinarias:              |              |                        |                     |
| Prestación de servicios                          | 16 US\$      | <u>123,996</u>         | <u>132,881</u>      |
|  |              | 123,996                | 132,881             |
| Gastos:  |              |                        |                     |
| Operativos y de administración                   | 14           | (151,370)              | (151,778)           |
| Otros gastos                                     |              | <u>(1,606)</u>         | <u>(1,203)</u>      |
|  |              | (152,976)              | (152,981)           |
| Resultado de las actividades de operación        |              | (28,980)               | (20,100)            |
| Ingresos financieros                             |              | 8,942                  | 11,302              |
| Costos financieros                               |              | <u>(7,037)</u>         | <u>(4,247)</u>      |
| Costo financiero, neto                           |              | <u>1,905</u>           | <u>7,055</u>        |
| Otros ingresos                                   |              | <u>13,862</u>          | <u>16,007</u>       |
| (Pérdida) Ganancia antes del impuesto a la renta |              | <u>(13,213)</u>        | <u>2,962</u>        |
| Resultado del período                            | US\$         | <u><u>(13,213)</u></u> | <u><u>2,962</u></u> |

  
 Carlos Caicedo  
 Gerente General

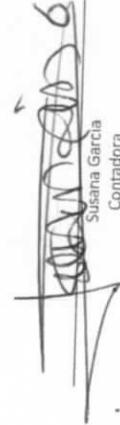
  
 Susana Garcia  
 Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Inmobiliaria INMOALPACA Cía. Ltda.  
Estado de Cambios en el Patrimonio  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017  
(En dólares de los Estados Unidos de América US\$)

|  | Capital social | Aportes para futura capitalización | Reserva legal | Reservas facultativa | Ganancias disponibles | Resultados acumulados       |  |          | Patrimonio neto |
|--|----------------|------------------------------------|---------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|--|----------|-----------------|
|  |                |                                    |               |                      |                       | Otros resultados integrales | Resultado acumulado proveniente de la adopción por primera vez de las NIIF | Total    |                 |
| Saldo al 31 de diciembre 2016                | 400            | 26,500                             | 100           | 1,528                | (56,938)              | 2,044                       | 181  | (54,713) | (26,185)        |
| Total resultado integral del período:        |                |                                    |               |                      |                       |                             |  |          |                 |
| Aumento capital impuesto a la renta          | 14,000         | -                                  | -             | -                    | -                     | -                           | -  | -        | 14,000          |
| Resultado del período                        | -              | -                                  | -             | -                    | (3,866)               | -                           | -  | (3,866)  | (3,866)         |
| Saldo al 31 de diciembre 2017                | 14,400         | 26,500                             | 100           | 1,528                | (57,842)              | 2,044                       | 181  | (55,617) | 2,962           |
| Total resultado integral del período:        |                |                                    |               |                      |                       |                             |  |          |                 |
| Revalorización bien inmueble                 | -              | -                                  | -             | -                    | -                     | -                           | 774,777  | 774,777  | 774,777         |
| Participación trabajadores en las utilidades | -              | -                                  | -             | -                    | (445)                 | -                           | -  | (445)    | (445)           |
| Resultado del período                        | -              | -                                  | -             | -                    | (13,213)              | -                           | -  | (13,213) | (13,213)        |
| Saldo al 31 de diciembre 2018                | 14,400         | 26,500                             | 100           | 1,528                | (71,500)              | 2,044                       | 181  | 705,502  | 748,030         |

  
Carlos Caicedo  
Gerente General

  
Susana Garcia  
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Inmobiliaria INMOALPACA Cía. Ltda.  
 Estado de Flujos de Efectivo  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017  
 (En dólares de los Estados Unidos de América US\$)

|  | 2018         | 2017      |
|--|--------------|-----------|
| Flujos de efectivo de las actividades de operación:          |              |           |
| Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto        |              |           |
| Utilizado en las actividades de operación:                   |              |           |
| Flujos de efectivo de las actividades de operación:          |              |           |
| Cobros a clientes  | US\$ 105,341 | 114,501   |
| Pagado a proveedores y al personal                           | (107,590)    | (141,697) |
| Efectivo neto utilizado en las operaciones                   | (2,249)      | (27,196)  |
| Intereses recibidos  | 1,905        | 7,055     |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de operación      | (344)        | (20,141)  |
| Flujos de efectivo de las actividades de inversión:          |              |           |
| Adiciones a PPE  | (2,660)      | (6,059)   |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión      | - (2,660)    | (6,059)   |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:     |              |           |
| Incremento obligaciones financieras                          | 3,004        | 12,200    |
| Incremento de capital  | -            | 14,000    |
| Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento | 3,004        | 26,200    |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año        | 75           | 75        |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año         | US\$ 75      | 75        |

  
 Carlos Caicedo  
 Gerente General

  
 Susana Garcia  
 Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Inmobiliaria INMOALPACA Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

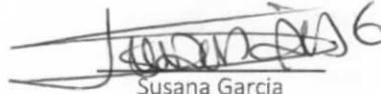
Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2018 fecha del estado de situación financiera pero antes del 31 de enero de 2019, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros de los cuales estas notas son parte integral.

18. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia General el 31 de enero del 2019 y fueron presentados a los Socios para su aprobación. En opinión del Gerencia General, los estados financieros fueron aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.



Carlos Caicedo  
Gerente General



Susana Garcia  
Contadora