

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Socios de
Sistema Inmobiliario del Ecuador Cía. Ltda. Inmosystem:

Opinión

He auditado los estados financieros que se adjuntan de Sistema Inmobiliario del Ecuador Cía. Ltda. Inmosystem (en adelante "La Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 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 a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Sistema Inmobiliario del Ecuador Cía. Ltda. Inmosystems al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Soy independiente de Sistema Inmobiliario del Ecuador Cía. Ltda. Inmosystems de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión.

Otros asuntos

- Los estados financieros de Sistema Inmobiliario del Ecuador Cía. Ltda. por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión no modificadas el 15 de marzo del 2019.

- En 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de coronavirus como pandemia, y el gobierno nacional declaró el estado de emergencia sanitaria el 12 de marzo de 2020. En respuesta a la amenaza potencialmente grave que el COVID-19 representa para la salud pública, las autoridades gubernamentales han tomado medidas para contener o disminuir la propagación del virus.

Entre las repercusiones económicas para el sector de la economía popular y solidaria figuran la disminución en los ingresos y el incremento en el desempleo, produciendo un efecto negativo con respecto al incremento en la economía social y solidaria de los últimos años.

Neogio en marcha

Tal como se explica con más detalle en la Nota 3 a los estados financieros adjunto, éstos fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Como se desprende de dichos estados financieros, al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía obtuvo una pérdida neta por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018 de US\$7 mil y US\$20 mil.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios, pero no incluye el juego completo de estados financieros y mi informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a mi disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Mi opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expreso ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con mi conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que lea el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios, si concluyo que existe un error material en esta información, tengo la obligación de reportar dicho asunto a los Socios de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, 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 el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de mi auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, apliqué juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y ejecuté procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error 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 vulneración del control interno.
- Obtuve 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 el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si se concluye que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comuniqué 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 significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría.



Quito, Marzo 15, 2020
PCS Auditores & Consultores Cía. Ltda.

Roberto Guachamín T.
Licencia No.1047

SISTEMA INMOBILIARIO DEL ECUADOR CÍA. LTDA. INMOSYSTEM**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Nota</u>	<u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos	4	136	4,226
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	13,903	2,665
Activos por impuestos corrientes	8	<u>26,639</u>	<u>26,674</u>
Total activos corrientes		<u>40,678</u>	<u>33,565</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipo, netos	6	1,936,097	1,951,820
Activos por impuestos diferidos		<u>187</u>	<u>92</u>
Total activos no corrientes		<u>1,936,284</u>	<u>1,951,912</u>
TOTAL		<u>1,976,962</u>	<u>1,985,477</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7	67,960	67,148
Pasivos por impuestos corrientes	8	449	545
Obligaciones acumuladas		<u>3,215</u>	<u>2,344</u>
Total pasivos corrientes		<u>71,624</u>	<u>70,037</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	7	1,185,644	1,185,644
Obligaciones por beneficios definidos		2,018	1,718
Pasivos por impuestos diferidos		<u>129,504</u>	<u>132,852</u>
Total pasivos no corrientes		<u>1,317,166</u>	<u>1,320,214</u>
TOTAL		<u>1,388,790</u>	<u>1,390,251</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	9	400	400
Reserva legal		200	200
Utilidades retenidas		<u>587,572</u>	<u>594,626</u>
Total patrimonio		<u>588,172</u>	<u>595,226</u>
TOTAL		<u>1,976,962</u>	<u>1,985,477</u>

Ver notas a los estados financieros

Cecilia Andrade
Gerente General

Juan Barragan
Contador General

SISTEMA INMOBILIARIO DEL ECUADOR CÍA. LTDA. INMOSYSTEM**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	<u>Nota</u>	<u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u>
INGRESOS		57,450	49,142
Gastos por beneficios a empleados		(25,272)	(30,457)
Impuestos y contribuciones		(17,016)	(22,118)
Gasto por reavalúo del terreno		(13,386)	
Depreciaciones		(2,339)	(15,724)
Gastos operacionales		(1,199)	(2,572)
Honorarios profesionales		(1,215)	(2,127)
Otros ingresos		<u>(946)</u>	<u>182</u>
PÉRDIDA OPERACIONAL		(3,923)	(23,674)
Gastos financieros		<u>(222)</u>	<u>(100)</u>
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>(4,145)</u>	<u>(23,774)</u>
Gasto por impuesto a la renta:			
Corriente		(2,909)	(136)
Diferido			<u>3,439</u>
Total		<u>-</u>	<u>3,303</u>
PÉRDIDA DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO DEL AÑO		<u>(7,054)</u>	<u>(20,471)</u>

Ver notas a los estados financieros

Cecilia Andrade
Gerente General

Juan Barragan
Contador General

SISTEMA INMOBILIARIO DEL ECUADOR CÍA. LTDA. INMOSYSTEM

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	Capital social	Reserva legal	Utilidades Retenidas / ... (Déficit acumulado) ... Por adopción de NIIF ... (en U.S. dólares) ... Distribuíbles	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2017	400	200	310,194	615,697
Pérdida neta	-	-	(20,471)	(20,471)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	400	200	289,723	595,226
Pérdida neta	-	-	(7,054)	(7,054)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	400	200	241,522	588,172

Ver notas a los estados financieros

Cecilia Andrade
Gerente General

Juan Barragan
Contador General

SISTEMA INMOBILIARIO DEL ECUADOR CÍA. LTDA. INMOSYSTEM

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	<u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	46,212	50,893
Pagado a proveedores y a trabajadores	(43,728)	(50,911)
Otros pagos (ingresos)	(3,570)	3,621
Impuesto a la renta	<u>(2,909)</u>	<u>(3,346)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	(3,995)	257
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades, planta y equipo y flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(95)</u>	<u>(95)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamientos	(95)	(95)
BANCOS:		
Incremento (disminución) neto durante el año	(4,090)	257
SalDOS al comienzo del año	<u>4,226</u>	<u>3,969</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>136</u>	<u>4,226</u>

Ver notas a los estados financieros

Cecilia Andrade
Gerente General

Juan Barragan
Contador General