



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N: 775 RUC 0992688820001

Teléfonos 04 4810526 / 4810305 / 4810467

Email [audext@audext.com.ec](mailto:audext@audext.com.ec) Celular 0994902531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros  
Calificados a la SEPS Superintendencia de Economía Popular y Solidaria

## DICTAMEN DE AUDITORIA DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES E INFORME DE LAVADO DE ACTIVOS.

INMOBILIARIA LALALITO S. A.  
RUC. 0990908885001 Exp.SCVS. 55187

### ESTADOS FINANCIEROS BÁSICOS Y NOTAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresados en Dólares Estadounidenses)

#### CONTENIDO

- a. Dictamen de Auditoría
- b. Estado de Situación Financiera
- c. Estado de Resultado Integral
- d. Estado de Cambios en el Patrimonio
- e. Estado de Flujos de Efectivo – Método Directo
- f. Notas
- g. Informe de Lavado de Activos (UIAF)

US\$ = dólar estadounidense



AUDEXT Auditores Externos S.A

SC-RNAE N: 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610528 / 4610005 / 4610467

Email: [audext@audext.com.ec](mailto:audext@audext.com.ec) Celular 0994982531

Calicados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calicados a la SCPS Superintendencia de Economía Popular y Solidaria

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Administración de  
INMOBILIARIA LALALITO S.A.  
Guayaquil - Ecuador

### *DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS*

#### *OPINIÓN FAVORABLE*

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA LALALITO S.A. RUC 0990908885001 Exp.SCVS. 55187 que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio 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, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de la sociedad al 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### *FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN*

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 la Sociedad de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### *PÁRRAFO DE ÉNFASIS*

- Eventos posteriores al cierre del ejercicio 2019 y 2020, el mundo se encuentra azotado por la pandemia del CORONAVIRUS, en Ecuador tenemos el primer caso confirmado de coronavirus el 14 de febrero de 2020 llegando desde el país de España la enfermedad. En la ciudad de Guayaquil el virus ya ha dejado 31.881 casos

confirmados y 1.569 muertos al 5/05/2020, por lo que el Gobierno Nacional ha tenido que suspender las operaciones de ciertas áreas del país y cada ciudad ha bloqueado las carreteras para evitar el ingreso o salida de los ciudadanos. Ciertas empresas continúan operando en niveles bajos o intermedios, pero no en los niveles óptimos en que se encontraban operando en situaciones normales. A nivel empresarial no se ha podido cuantificar las pérdidas financieras debido a la situación actual de la pandemia y a la incertidumbre de cuándo acabará esta enfermedad en el país y el mundo. Los empresarios esperan que se levanten las restricciones impuestas por el Gobierno y sus Municipalidades y las operaciones puedan desenvolverse normalmente.

## ASUNTOS CLAVES DE AUDITORÍA

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Excepto por la cuestión descrita en la sección *Párrafo de Énfasis*, Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

## RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN Y DE LOS RESPONSABLES DEL GOBIERNO DE LA ENTIDAD EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS.

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la administración 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 administración 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 marcha excepto si la administración tiene intención de liquidar la sociedad o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables de 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 exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Como parte de una auditoría 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, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de los Administradores, la base contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

Nos comunicamos con los responsables de la Administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, 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.

AUDEXT AUDITORES EXTERNOS S.A.

No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías, Valores y Seguros: SC.RNAE.2.775

Mg. Víctor Hugo Parrales Aragonés, CPA.

Gerente de Auditoría - Socio

RUC: 0913847372001

AUDEXT AUDITORES EXTERNOS S.A.

Guayaquil, martes 9 de junio de 2020



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAEN: 775 RUC 0992686820001

Teléfono: 04 4610526 / 4610305 / 4610487

Email: [audext@audext.com.ec](mailto:audext@audext.com.ec) Cédula: 0994062531

Certificados a la SCVS Superintendencia Compañías, Valores y Seguros

Certificados a la SEPS Superintendencia de Economía Popular y Solidaria

ACTA DE ENTREGA DEL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA POR EL EJERCICIO ECONOMICO TERMINADO AÑO 2019.

CON FECHA MARTES 9 DE JUNIO DE 2020 A LAS 18:35 FIRMAN PARA CONSTANCIA DE LA LECTURA, REVISIÓN, APROBACIÓN Y RECEPCIÓN DEL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA A LOS ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS DEL EJERCICIO CORRIENTE TERMINADO AÑO 2019.

El Ing. Gustavo Leonardo Salame Santos - Gerente INMOBILIARIA LALALITO S.A. RUC. 0990908885001 - EXP.SCVS. 55187 confirman a "La Auditora" la aprobación de la Junta General de Accionistas de los estados financieros y notas del ejercicio económico 2019 así como la aprobación y discusión del Dictamen de auditoría externa del mismo ejercicio, para lo que certifican con su firma los presentes, la revisión y aprobación de los mismos para su carga a la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.

AUDITOR  
AUDEXT Auditores Externos S.A

CPA. Victor Hugo Parrales Aragoles MSc  
Gerente de Auditoría - Representante Legal  
C.C. 0913847372  
AUDEXT Auditores Externos S.A.  
RUC. 0992686820001 Exp.SCVS. 63248

ALDEITADO  
INMOBILIARIA LALALITO S.A.

Sr. Gustavo Leonardo Salame Santos  
Gerente - Representante Legal  
C.C. 090333989-3  
INMOBILIARIA LALALITO S.A.  
RUC. 0990908885001 Exp.SCVS. 55187

INMOBILIARIA LALALITO S.A.

CPA. Washington Rafael Lebrero Rugel,  
Contador  
RUC. 0908341761001  
REG. G.11.028



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos: 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email: [audext@audext.com.ec](mailto:audext@audext.com.ec) Celular: 0994902531

Calificados a la GCVS Superintendencia Compañías, Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Economía Popular y Solidaria

## INMOBILIARIA LA ALITO S.A.

### Contenido

Informe 2019	Página
<b>Estados financieros</b>	
Estado de situación financiera	08
Estado de resultado integral	09
Estado de flujos de efectivo – método directo	10
Estado de cambios en el patrimonio	11
<b>Resumen de Políticas Contable y Notas a los Estados Financieros</b>	
1. Información general de la empresa	12 - 27
<input type="checkbox"/> Bases de preparación de los estados financieros	
<input type="checkbox"/> Políticas Contables	
<input type="checkbox"/> Notas a los Estados Financieros	
2. Informe de lavado de activos	28 - 33

**INMOBILIARIA LALALITO S.A**

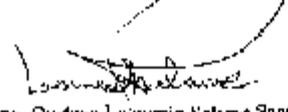
Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2019

Expresado en dólares EE.UU.

	2019	2018
<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Bancos	A \$ 108.583,40	\$ 1.268,22
Cuentas	B -	1.872,00
Cuentas Tributación IVA	C 1.123,09	-
Cuentas Tributación de I.R. años anteriores	C 2.043,21	3.041,21
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>\$ 111.749,70</b>	<b>\$ 5.181,43</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
<i>Propiedades, planta y equipo</i>		
Terrenos	D -	\$ 158.400,00
Instalaciones	D -	12.070,00
<i>Inversiones inmobiliarias</i>		
Terrenos	D 359.109,36	359.109,36
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>\$ 359.109,36</b>	<b>\$ 529.579,36</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>\$ 359.109,36</b>	<b>\$ 529.579,36</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$ 470.859,06</b>	<b>\$ 534.762,79</b>
<b>PASIVO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Beneficios sociales por pagar	F \$ 1.159,58	\$ 159,58
ESS por pagar	G 258,53	258,53
IVA por pagar	H -	216,00
15% Participación trabajadores	I 9.125,48	-
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>\$ 10.541,59</b>	<b>\$ 1.634,11</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Cuentas relacionadas por pagar	J \$ 402.964,39	\$ 527.488,62
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>\$ 402.964,39</b>	<b>\$ 527.488,62</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>\$ 413.505,98</b>	<b>\$ 529.122,73</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital	K \$ 800,00	\$ 800,00
Utilidades Acumuladas	L 38.429,64	38.429,64
Pérdidas Acumuladas	M (33.589,58)	(21.836,32)
Utilidad / Pérdida del Ejercicio	N 51.711,03	(11.757,26)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>\$ 57.351,08</b>	<b>\$ 5.540,06</b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>\$ 470.859,06</b>	<b>\$ 534.762,79</b>

Los datos expuestos en este documento son parte integrante de los estados financieros

  
Ing. Gustavo Leonardo Salame Santos  
Gerente - Representante Legal  
C.C. 090333889-3

  
CPA Víctor Hugo Rodríguez Ruzel  
Contador  
RUC: 0900141761001



**AUDEX Auditores Externos S.A.**  
 SC-RNAE N. 775 RUC 0992686820001  
 teléfonos 04 4810528 - 4810305 / 4810487  
 Email: audex@audex.com.ec - Celular 0994962531  
 Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros  
 Calificados a la SEPS Superintendencia de Economía Popular y Solidaria

**INMORTALIA LALAUTO S.A.**

Estado de Resultado Integral

A 31 de diciembre de 2019

(Expresado en dólares ECU)

INGRESOS	Nota	2019	2018
Venta de bienes	O	-	\$ 12.600,00
Utilidad en venta de PPE (galpón)	O	104.530,00	-
<b>Total Ingresos</b>		<b>\$ 104.530,00</b>	<b>\$ 12.600,00</b>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>			
Gastos	P	\$ 43.693,50	\$ 24.353,26
<b>Total Gastos</b>		<b>\$ 43.693,50</b>	<b>\$ 24.353,26</b>
G/P antes de 15% a trab. e I.R. de op. continuadas		\$ 60.836,50	(\$ 11.753,26)
15% Participación trabajadores		9.125,48	-
<b>Ganancia (Pérdida) antes de impuestos</b>		<b>\$ 51.711,02</b>	<b>(\$ 11.753,26)</b>
Impuesto a la renta		-	-
<b>Ganancia (Pérdida) de operaciones continuadas</b>		<b>\$ 51.711,02</b>	<b>(\$ 11.753,26)</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

  
 Reg. Gustavo Eduardo Salame Santos  
 Gerente - Representante Legal  
 C.C. 0903359803

  
 CPA Washington Carlos Rios  
 Contador  
 RUC 09083-01761061

**INMOBILIARIA LALALITO S.A**

Estado de Flujos de Efectivo

Al 31 de diciembre de 2019

(Expresado en dólares ECU)

Diciembre 31,	2019	2018
<b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL E Y EQ. AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO</b>	\$ 107.315,18	(\$ 5.723,66)
<b>F.E. PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDAD DE OPERACIÓN</b>	(\$ 39.986,61)	(\$ 12.895,55)
Clases de cambio por actividades de operación	\$ 1.872,00	\$ 13.504,52
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1.872,00	13.504,52
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	(\$ 42.391,52)	(\$ 24.353,26)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.268,34)	(24.353,26)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(18.334,20)	-
Otros pagos por actividades de operación	(12.788,98)	(2.046,81)
Otras entradas (salidas) de efectivo	538,91	-
<b>F.E. PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDAD DE INVERSIÓN</b>	\$ 275.000,00	-
Impuestos procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	275.000,00	-
<b>F.E. PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDAD DE FINANCIAMIENTO</b>	(\$ 127.698,21)	\$ 7.171,89
Financiación por préstamos a largo plazo	-	7.171,89
Pagos de préstamos	(127.698,21)	-
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EF. Y EQ. AL EF.</b>	\$ 107.315,18	(\$ 5.723,66)
Efectivo y equivalentes al comienzo del período	1.268,22	6.991,88
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EF. AL FINAL DEL PERÍODO</b>	\$ 108.583,40	\$ 1.268,22
<b>CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>		
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMP. A TRAB. EX.</b>	\$ 60.836,50	(\$ 11.753,26)
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	(\$ 9.125,48)	-
Ajustes por gasto por participación trabajadores	(9.125,48)	-
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	(\$ 91.697,63)	(\$ 1.142,29)
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar a clientes	1.872,00	-
Incremento (disminución) en otros créditos por pagar	(1.139,09)	(1.142,29)
Incremento (disminución) en otros pasivos	(92.230,54)	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) A.O.</b>	(\$ 39.986,61)	(\$ 12.895,55)

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

Ing. Gustavo Leonardo Salazar Santos

Gerente - Representante Legal

C.C. 040232989-3

CPA. Washington Rafael Idrovo Rucel

Contador

RUC. 0908341761001



**AUDEXT Auditores Externos S.A.**  
**SC-RNAE N- 775 RUC 0992686820001**

Teléfonos: (04) 4610528 / 4610305 / 4610461  
 Email: audext@audext.com.ec Celular: 0994962531  
 Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías, Valores y Seguros  
 Calificados a la SEPS Superintendencia de Economía Popular y Solidaria

**PNV BILLARIA LALAJITO S.A.**  
 Estado de Cambios en el Patrimonio  
 Al 31 de diciembre de 2019  
 Expresado en dólares E.U.C.

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ANTERIORES		RESULTADOS DEL PERÍODO		TOTAL PATRIMONIO
		DETERMINACIONES ADICIONALES	REFORMAS MULTILATERALES	GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL PERÍODO	CRÉDITOS (DEBITOS) DEL PERÍODO	
<b>SALDO AL INICIO DEL PERÍODO 2019</b>	\$ 800,00	\$ 38.429,64	(\$ 43.886,32)	\$ 51.711,02	-	\$ 46.634,34
<b>SALDO FINAL DEL PERÍODO EN EL ANTERIOR</b>	\$ 800,00	\$ 38.429,64	(\$ 21.836,32)	-	(\$ 11.753,29)	\$ 5.640,03
1. Saldo del período inmediato anterior	800,00	38.429,64	(21.836,32)	-	(11.753,29)	5.640,03
2. Cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
3. Corrección de errores	-	-	-	-	-	-
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>	-	-	(\$ 11.753,29)	\$ 51.711,02	\$ 11.753,29	\$ 51.711,02
1. Aumento (disminución) de capital social	-	-	-	-	-	-
2. Aportes para reservas (aportaciones)	-	-	-	-	-	-
3. Prima por suscripción de acciones	-	-	-	-	-	-
4. Dividendos	-	-	-	-	-	-
5. Transferencia de reservas a otras cuentas patrimoniales	-	-	(11.753,29)	-	11.753,29	-
6. Realización de la Reserva por Valoración de PPE	-	-	-	-	-	-
7. Realización de la Reserva por Valoración de Activos Intangibles	-	-	-	-	-	-
8. Otros cambios (detallar)	-	-	-	-	-	-
9. Resultado líquido Total del año (ganancia o pérdida del ejercicio)	-	-	-	51.711,02	-	51.711,02
<b>SALDO AL FINAL DEL PERÍODO 2019</b>	\$ 800,00	\$ 38.429,64	(\$ 21.836,32)	-	(\$ 11.753,29)	\$ 5.640,03
<b>SALDO INICIAL DEL PERÍODO EN EL ANTERIOR</b>	\$ 800,00	\$ 38.429,64	(\$ 21.836,32)	-	(\$ 11.753,29)	\$ 5.640,03
1. Saldo del período inmediato anterior	800,00	38.429,64	(21.836,32)	-	(11.753,29)	5.640,03
2. Cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
3. Corrección de errores	-	-	-	-	-	-
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>	-	-	(\$ 21.836,32)	\$ 51.711,02	\$ 11.753,29	\$ 51.711,02
1. Aumento (disminución) de capital social	-	-	-	-	-	-
2. Aportes para reservas (aportaciones)	-	-	-	-	-	-
3. Prima por suscripción de acciones	-	-	-	-	-	-
4. Dividendos	-	-	-	-	-	-
5. Transferencia de reservas a otras cuentas patrimoniales	-	-	(21.836,32)	-	21.836,32	-
6. Realización de la Reserva por Valoración de PPE	-	-	-	-	-	-
7. Realización de la Reserva por Valoración de Activos Intangibles	-	-	-	-	-	-
8. Otros cambios (detallar)	-	-	-	-	-	-
9. Resultado líquido Total del año (ganancia o pérdida del ejercicio)	-	-	-	51.711,02	-	51.711,02

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

Ing. Gustavo Leonardo Salgue Santos  
 Gerente - Representante Legal  
 C.C. 090333989-3

CPA Washington Rafael Trindade Rojas  
 Contador  
 RUC: 0908341761001



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAEN. 775 RUC 0992686820001

Teléfonos: 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email: [audext@audext.com.ec](mailto:audext@audext.com.ec) Celular: 0994962531

Calicados a la SCVS Superintendencia Compañías, Valores y Seguros

Calicados a la SFPS Superintendencia de Economía Popular y Solidaria

## INMOBILIARIA LALALITO S.A.

**POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019.**

### *INFORMACIÓN GENERAL*

INMOBILIARIA LALALITO S.A., RUC. 0990908885001 Exp.SCVS. 55187 fue constituida en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, mediante escritura pública del 1/10/1987, inscrita en el registro mercantil el 29 de febrero 1988.

Su objeto social es la Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles.

La oficina principal de la compañía se encuentra ubicada en Mapasingue Oeste av. Segunda # 415 entre la Calle Tercera y Cuarta, Guayaquil – Ecuador.

### *BASES DE PREPARACIÓN*

#### *DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO*

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB) las que han sido adoptadas en Ecuador por la Superintendencia de Compañías, según disposiciones emitida en el Registro Oficial 498 del 31 de diciembre 2008, Resolución N. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías y Registro Oficial N. 566 Viernes 28 de Octubre de 2011, resolución SC.ICLCPAIFRS.G 11.007, estableció que “las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF”, sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Los estados han sido preparados con base a costo histórico, aunque modificado por el valor de mercado de ciertos activos, que se encuentran especificadas en sus políticas de contabilidad.

### *POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS*

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros de acuerdo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 31 de diciembre de 2019.

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con el proyecto de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N. 775 RUC: 0992688820001

Teléfonos 04 4610528 / 4610305 / 4610467

Email: [audext@audext.com.ec](mailto:audext@audext.com.ec) Celular: 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEMS Superintendencia de Economía Popular y Solidaria

Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América.

#### *MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACIÓN.*

Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional) representada en Dólares (US\$). El dólar es la unidad monetaria de la República del Ecuador. La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda en curso legal, de acuerdo a la sección 30 Moneda funcional de la entidad (Moneda Funcional párrafo 30.2).

#### *RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACIÓN Y ESTIMACIONES REALIZADAS.*

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisadas de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el período en que ésta es revisada y en cualquier período futuro afectada.

La información contenida en estos Estados Financieros, es responsabilidad de la Administración de compañía INMOBILIARIA LALALITO S.A., sección 2 Conceptos y Principios Generales (Objetivos de los estados financieros de las pequeñas y medianas entidades párrafo 2.3) quienes manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

En particular las principales estimaciones de incertidumbres y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen efecto significativo en los montos reconocidos y a reconocer en el futuro en los estados financieros, son las siguientes:

Estimación de la vida útil y valor de mercado de los siguientes activos:

- Instrumentos Financieros
- Propiedad planta y equipo
- Inversiones Inmobiliarias
- Otros
- Las pérdidas por deterioro de determinados activos
- Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los beneficios a los empleados.
- Las provisiones por compromisos adquiridos con terceros y los pasivos contingentes.

- Las provisiones en bases a estudios técnicas que cubren las distintas variables que afectan a los productos en existencia (densidad, humedad, entre otras).
- Los costos futuros para el cierre de las instalaciones (Desmantelamiento).
- Activos por impuestos diferidos.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estos estados financieros sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimaciones en los correspondientes Estados Financieros.

#### *CLASIFICACIÓN DE SALDOS EN CORRIENTES Y NO CORRIENTES*

En el estado de situación financiera, los activos son clasificados como corrientes cuando:

- Se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlos a consumirlo en su ciclo normal de operación;
- Mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- Espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del periodo sobre el cual se informa; o,
- El activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

La compañía clasifica un pasivo como corriente cuando:

- Espera liquidar un pasivo en su ciclo normal de operación
- Mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar
- El pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del periodo sobre el cual se informa, o,
- La compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa.

#### *EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO*

La compañía considera como efectivo a la caja, así como a los depósitos bancarios a la vista, y se considera como equivalentes de efectivo las inversiones a corto plazo de gran liquidez y que están sujeta a un riesgo poco significativo de cambios en su valor, por tanto, una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento próximo pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo, sección 7 párrafo 7.2.

## ACTIVOS FINANCIEROS

La entidad ha optado aplicar como política de contabilidad lo previsto en la sección 11 y sección 12 en su totalidad.

### Cuentas y documentos por cobrar:

Corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por los bienes vendidos. Se contabiliza inicialmente al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados) excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación, sección 11 párrafo 13

### Inversiones

Las inversiones son valorizadas al costo amortizado, sección 11 párrafo 15.

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación (Deterioro de un instrumento financiero párrafo 11.21) para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo.

Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros registrados al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

Los activos financieros significativos son examinados individualmente para determinar su deterioro. Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similar.

Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Si, en periodos posteriores, el importe de una pérdida por deterioro del valor disminuyese y la disminución puede relacionarse objetivamente con un hecho ocurrido con posterioridad al reconocimiento del deterioro (tal como una mejora en la calificación crediticia del deudor), la entidad revertirá la pérdida por deterioro reconocida con anterioridad, ya sea directamente o mediante el ajuste de una cuenta correctora. La reversión no dará lugar a un importe en libros del activo financiero (neto de cualquier cuenta correctora) que exceda al importe en libros que habría

tenido si anteriormente no se hubiese reconocido la pérdida por deterioro del valor. La entidad reconocerá el importe de la reversión en los resultados inmediatamente (Reversión párrafo 11.26)

#### Activos no Financieros

Al cierre de cada estado financiero anual, o cuando se estime necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio, tanto interno como externo, de que los activos han sufrido pérdida de valor.

En caso de que exista algún indicio de pérdida de valor (deterioro), se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del castigo necesario. Si se trata de activos no identificables que no generan flujos de caja en forma independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la cual el activo pertenece.

El importe recuperable será el valor mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor de uso del activo. Al evaluar el valor de uso, los flujos futuros de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando la tasa WACC de INMOBILIARIA LALAITO S.A., empleada para evaluaciones financieras de activos similares

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registrará la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados del ejercicio.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en ejercicios anteriores son evaluadas en cada cierre anual, con el objeto de determinar cualquier indicio de que la pérdida haya disminuido o haya desaparecido en cuyo caso la pérdida será revertida.

#### Inventarios

Los inventarios son valorizados al costo y al precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta (párrafo 13.4), el que sea menor. El costo de los inventarios se basa en el método PMP (Precio Medio Ponderado), e incluye el gasto en la adquisición de inventarios y otros costos incurridos en el traslado a su ubicación y condiciones actuales (párrafo 13.11). El inventario en tránsito está valuado al costo según factura.

El valor neto realizable es el precio estimado de venta en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados de terminación y gastos de ventas.

El análisis del valor de los inventarios al cierre de cada año se divide en:

Insumos: el costo promedio y el precio de última compra al cierre de cada año.



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610005 / 4610467

Email [audext@audext.com.ec](mailto:audext@audext.com.ec) Celular 0994962531

Calicados a la SCVS Superintendencia Compañías, Valores y Seguros  
Calificados a la SFPS Superintendencia de Economía Popular y Solidaria

Producto terminado: se utiliza el costo promedio (sección 13 párrafo 16 al 18) o al valor neto realizable (precio de venta – costos de terminación – Gastos de Comercialización) al cierre de cada año según corresponda a cada grupo o línea de producto.

#### Propiedad planta y equipo

##### Costo

Los ítems de propiedad, planta y equipos son medidos al costo (Medición al momento de su reconocimiento y componentes del costo sección 17 párrafos 9 al 12) menos su depreciación acumulada y eventuales pérdidas por deterioro (Medición posterior al reconocimiento inicial sección 17 párrafos 15 al 26).

El costo de activos auto-construidos, incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso intencionado, y los costos de desmantelar y remover los ítems y de restaurar el lugar donde estén ubicados (S. 17 párrafo 10 literal e).

Los gastos financieros se registrarán de acuerdo a la sección 25 costos por préstamos.

Cuando partes significativas de un ítem de propiedad, planta y equipos posean vidas útiles distintas entre sí, ellas son registradas como elementos separados dentro del libro auxiliar de propiedad, planta y equipos.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un ítem de propiedad, planta y equipos son determinados comparando los procedimientos de las ventas con los valores en libros de propiedad, planta y equipos y son reconocidas netas dentro de “otras ganancias (pérdidas)” en el resultado.

##### Costos Posteriores

El costo de reemplazar parte de un ítem de propiedad, planta y equipos es reconocido a su valor en libros, si es posible que los beneficios económicos futuros incorporados dentro de la parte fluyan a la entidad, y su costo pueda ser medido de forma confiable. Los costos del mantenimiento habitual de propiedad, planta y equipos son reconocidos en el resultado cuando ocurren (S.17 p. 15).

En forma posterior a la adquisición sólo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil del bien o su capacidad económica.

Una entidad reconocerá todos los costos por préstamos como un gasto en resultados en el periodo en el que se incurre en ellos.



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N. 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 041 4610526 / 4610005 / 4610487

Email [audext@audext.com.ec](mailto:audext@audext.com.ec) Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Economía Popular y Solidaria

## Depreciación y Vidas Útiles

La depreciación será reconocida en resultados en base lineal sobre las vidas útiles de cada componente de un ítem de propiedad, planta y equipos. Este método es el que refleja de mejor forma el uso y consumo del bien.

La depreciación, vidas útiles y valores residuales serán revisados anualmente, y se ajustarán de ser necesario.

Las vidas útiles estimadas para los ejercicios actuales y comparativos son las siguientes:

Años estimados de vida útil en años

### Grupo de Activos

Edificios e Infraestructuras	20 a 60
Instalaciones	10 a 20
Maquinarias y Equipos	10 a 35
Equipos tecnológicos	3 a 10
Vehículos	10 a 25
Otros activos fijos	10 a 30

### Deterioro

En cada fecha sobre la que se informa, una entidad aplicará la Sección 27 Deterioro del Valor de los Activos para determinar si un elemento o grupo de elementos de propiedades, planta y equipo ha visto deteriorado su valor y, en tal caso, cómo reconocer y medir la pérdida por deterioro de valor.

### Cargos diferidos

En cargos diferidos se presentan principalmente registros de productos, los cuales tienen una vida útil definida y se muestran al costo histórico menos su amortización acumulada. La amortización se calcula utilizando el método de línea recta y de acuerdo a su vida útil definida de 5 años.

### Provisiones

Una entidad solo reconocerá una provisión cuando:

- La entidad tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado;



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N: 775 RUC 0992696820001

Teléfonos 04 4610528 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Economía Popular y Solidaria

- Sea probable (es decir, exista mayor posibilidad de que ocurra que de lo contrario) que la entidad tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos, para liquidar la obligación; y
- el importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable.

Las provisiones se revertirán contra resultados cuando sea menor la posibilidad de ocurrencia que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

#### Provisión para jubilación y desahucio

El código de trabajo establece la obligatoriedad de los empleadores de conceder Jubilación Patronal (Código de trabajo artículo 216) a todos aquellos empleados que hayan cumplido entre 20 y 25 años de servicios continuos o interrumpidos en una misma institución, y en casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador (C.T. art. 185 y 188). La compañía registra anualmente esta provisión tanto para la jubilación patronal y el desahucio en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente debidamente calificado por la Superintendencia de Compañías o Bancos. (Sección 28 párrafo 18 al 20).

El párrafo 20 de la sección 28 indica lo siguiente "Esta NIIF no requiere que una entidad contrate a un actuario independiente para que realice la valoración actuarial integral necesaria para calcular la obligación por beneficios definidos" pero para fines deducibilidad tributaria la Ley de Régimen Tributario Interno - Reglamento en su artículo 28 literal f; indica la importancia de la contratación de empresas actuariales calificadas.

#### Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Corresponden principalmente a cuentas por pagar propias al giro del negocio, así como de obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales excepto las cuentas por pagar a proveedores que se registran a su valor razonable utilizando el método de interés implícito para las cuentas a largo plazo, (sección 11).

#### Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El impuesto a las ganancias se determina usando las tasas de impuestos (y leyes) aprobadas en la Ley de Régimen Tributario Interno o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera.



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4510526 / 4610305 / 4610467

Email [audext@audext.com.ec](mailto:audext@audext.com.ec) Celular 0994502531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros  
Calificados a la SFPS Superintendencia de Economía Popular y Solidaria

El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas en la Ley de Régimen Tributaria Interna o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera, clasificado y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivo y sus importes en libros.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias.

Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como activo, y si el valor de impuestos no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

Si la cantidad pagada por concepto de anticipo de impuesto a la renta excede del valor a pagar, este se convierte en pago mínimo a pagar por impuesto a la renta corriente del período (sección 29 párrafos 3 al 14).

#### Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo (párrafo 2.36), es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Siguiendo los Conceptos y Principios Generales Sección 2, el grupo registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados necesarios.

Las ventas ordinarias se reconocen cuando los bienes son entregados y la titularidad se ha traspasado.

#### Estado de Flujos de Efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalente, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor



AUDEXT Auditores Externos S.A.  
SC-RNAEN: 775 RUC 0992686820001  
Teléfonos 04 1610528 / 4810306 / 4610467  
Email: [audext@audext.com.ec](mailto:audext@audext.com.ec) Celular 0994982531  
Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías, Valores y Seguros  
Calificados a la SEPS Superintendencia de Economía Popular y Solidaria

**Actividades de explotación:** Actividades típicas de la operativa de los negocios de la compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

**Actividades de inversión:** Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

**Actividades de financiación:** Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

#### Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo al momento en que la Junta Extraordinaria de Accionistas lo aprueba en función de la política de dividendos acordada (Ley de Compañías art. 208).

#### Periodo Contable

El periodo contable en el Ecuador es del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019.

  
Ing. Gustavo Leonardo Salame Santos  
Gerente - Representante Legal  
C.C. 090333989-3

  
CPA Washington Rafael Idrovo Rugel  
Contador  
RUC. 0908341761001

## Notas a los estados financieros

NOTA	A		
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</b>			
Diciembre 31,		2019	2018
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Efectivo y equivalente de efectivo.	(1)	\$ 108.583,40	\$ 1.268,22
Suman		\$ 108.583,40	\$ 1.268,22
(1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponden a depósitos en cuentas corrientes las mismas que son de libre disponibilidad.			

NOTA	B		
<b>Cuentas y documentos por cobrar clientes</b>			
Diciembre 31,		2019	2018
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Clientes	(1)	-	\$ 1.872,00
Suman		\$ 0,00	\$ 1.872,00
(1) Al 31 de diciembre de 2019, Corresponde a cuentas por cobrar clientes.			

NOTA	C		
<b>Crédito tributario de impuestos</b>			
Diciembre 31,		2019	2018
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Crédito Tributario Anticipo I.R.	(1)	\$ 1.123,09	-
Crédito Tributario I.R. años anteriores		2.043,21	2.043,21
Suman		\$ 3.166,30	\$ 2.043,21
(1) Al 31 de diciembre de 2019, Corresponde a impuestos a favor del contribuyente.			

NOTA	D		
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO E INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>			
Diciembre 31,		2019	2018

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

<i>Propiedades, planta y equipo</i>	(1)		
Tarjetas	(1)	-	\$ 158.400,00
Instalaciones		-	12.070,00
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>			
Terrenos	(2)	359.109,36	359.109,36
<b>Sumar</b>		<b>\$ 359.109,36</b>	<b>\$ 529.579,36</b>

(1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a las propiedades, planta y equipo de la entidad, vendidas en el ejercicio 2019.

(2) Al 31 de diciembre de 2019, corresponden a inversiones inmobiliarias terrenos.

Detalle	Terreno	Instalaciones	Total
Tipo de depreciación línea recta		L.R.	
Vida útil	Indefinida	30 años	
Saldo inicial	\$ 517.509,36	\$ 12.070,00	529.579,36
Importe en libro depreciable al 31/12/18	\$ 517.509,36	\$ 12.070,00	\$ 529.579,36
Informativo cambio año 2019:			
Adiciones	-	-	-
Revalorizaciones	-	-	-
Venta de terreno y galpón (via Daule)	(158.400,00)	(12.070,00)	(170.470,00)
Transferencia	-	-	-
Gastos de depreciación	-	-	-
Importe en libro depreciable al 31/12/19	\$ 359.109,36	-	\$ 359.109,36
Detalle de inversiones inmobiliarias			
UBICACIÓN	AVAL.MUNIC	COD.CATASTRAL	
RIVIERA DEL BATAN	\$ 288.000,00	51 103 201 0000	SAMBORONDON
LA COSTA COUNTRY	16.149,42	96-0607-009-0000-0-0	VIA COSTA
LA COSTA COUNTRY	20.871,54	96-0607-008-0000-0-0	VIA COSTA
LA COSTA COUNTRY	19.427,58	96-0607-007-0000-0-0	VIA COSTA
LA COSTA COUNTRY	14.660,82	96-0607-006-0000-0-0	VIA COSTA
<b>total</b>	<b>\$ 359.109,36</b>		

NOTA	F		
<b>Beneficios sociales por pagar</b>			
Diciembre 31,		2019	2018

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Beneficios sociales por pagar	(1)	\$ 1.159,58	\$ 1.159,58
<b>Sumar</b>		<b>\$ 1.159,58</b>	<b>\$ 1.159,58</b>

(1) Al 31 de diciembre de 2019, Corresponde a beneficios a favor de los empleados de acuerdo al Código de Trabajo.

NOTA	G		
<b>IESS por pagar</b>			
Diciembre 31,		2019	2018
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
IESS por pagar	(1)	\$ 258,53	\$ 258,53
Suman		\$ 258,53	\$ 258,53
(1) Al 31 de diciembre de 2019, Corresponde ap. por pagar al IESS en el mes de enero 2020			

NOTA	H		
<b>Impuestos por pagar</b>			
Diciembre 31,		2019	2018
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
IVA por pagar		-	\$ 216,00
Suman		-	\$ 216,00
(1) Al 31 de diciembre de 2019, no registra impuestos por pagar.			

NOTA	I		
<b>Participación trabajadores</b>			
Diciembre 31,		2019	2018
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Participación trabajadores		\$ 9.125,48	-
Suman		\$ 9.125,48	\$ 0,00
(1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde al registro de participación trabajadores.			

NOTA	J		
<b>Cuentas relacionadas por pagar</b>			
Diciembre 31,		2019	2018
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Cuentas relacionadas por pagar		\$ 402.964,39	\$ 527.488,62
Suman		\$ 402.964,39	\$ 527.488,62
(1) Al 31 de diciembre de 2019, mantiene cuentas por pagar accionistas, valores que seran liquidados en futuros ejercicios económicos.			

NOTA		K		
<b>CAPITAL SUSCRITO Y/O ASIGNADO</b>				
Diciembre 31,		2019	2018	
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:				
Capital suscrito y/o asignado	(1)	\$ 800,00	\$ 800,00	
Sumas		\$ 800,00	\$ 800,00	
Al 31 de Diciembre de 2019, el capital social está constituido por 800 acciones comunes, suscritas, inscritas y en circulación a valor nominal de 1 dólar c/u.				
La composición del paquete accionario fue como sigue:				
Diciembre 31,	Acciones	%	V. Unit.	Total
Carvajal Obando Miriam Mercedes	320,00	40,00%	1,00	320,00
Salame Carvajal Leonardo Jose	160,00	20,00%	1,00	160,00
Salame Carvajal Omar	160,00	20,00%	1,00	160,00
Salame Carvajal Viviana	160,00	20,00%	1,00	160,00
Total	800,00	100,00%		\$ 800,00

NOTA		L	
<b>UTILIDADES ACUMULADAS</b>			
Diciembre 31,		2019	2018
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Utilidad no distribuida de ejercicios anterior	(1)	\$ 38.429,64	\$ 38.429,64
Sumas		\$ 38.429,64	\$ 38.429,64
(1) Corresponde al 31 de Diciembre de 2019 a las utilidades acumuladas de ejercicios anteriores.			
Detalle			Valores
Saldo de ejercicios anteriores			38.429,64

NOTA		M	
<b>PÉRDIDAS ACUMULADAS</b>			
Diciembre 31,		2019	2018
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Pérdidas acumuladas	(1)	(\$33.589,58)	(21.836,32)
Sumas		(\$33.589,58)	(\$21.836,32)
(1) Corresponde al 31 de Diciembre de 2019 a las utilidades acumuladas de ejercicios anteriores.			
Detalle			Valores
Pérdidas de años anteriores			(21.836,32)
Pérdida del ejercicio 2018			(11.753,26)



**AUDEXT Auditores Externos S.A.**

SC-RNAE N. 775 RUC 0992686820001

Teléfonos: Of. 4610526 / 4610305 / 4610467

Email: [audext@audext.com.ec](mailto:audext@audext.com.ec) Celular: 0994382501

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías, Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Economía Popular y Solidaria

NOTA		N	
Utilidad / Pérdida del Ejercicio			
Diciembre 31,		2019	2018
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Utilidad / Pérdida del ejercicio	(1)	\$51.711,02	(\$11.753,26)
Suman		\$51.711,02	(\$11.753,26)
(1) Al 31 de diciembre de 2019, Corresponde a la utilidad del ejercicio.			

NOTA		O	
Ingresos			
Diciembre 31,		2019	2018
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Ventas	(1)	-	\$ 12.600,00
Utilidad en venta de PPE (galpón)	(2)	\$ 104.530,00	-
Suman		\$104.530,00	\$12.600,00
(1) Al 31 de Diciembre de 2019, Corresponde a la venta de un galpón.			



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N. 775 RUC 0992686820001

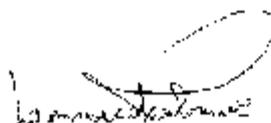
Teléfonos 04 4610620 / 4610305 / 4610467

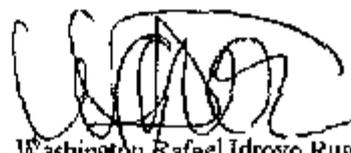
Email audext@audext.com.ec. Celular 0994962531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Economía Popular y Solidaria

NOEA	P		
Gastos			
Diciembre 31,		2019	2018
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Gastos	(1)	\$ 43.693,50	\$ 24.353,26
Suma		\$ 43.693,50	\$ 24.353,26
(1) Corresponde al 31 de Diciembre de 2019, gastos de la empresa			
Detalle de gastos:			
Sueldos		\$ 15.288,00	\$ 15.192,00
Aportes IESS		-	1.693,92
Beneficios Sociales		3.046,20	2.447,08
Útiles oficina		42,24	-
Servicios básicos		66,10	-
Otros servicios adquiridos		10.160,00	-
Honorarios profesionales		1.000,00	-
Alicutas Rivera del Batán		4.577,25	-
Mantenimientos y Reparaciones		-	42,00
Impuestos contribuciones		6.955,96	4.978,26
Pagos por otros servicios		2.557,75	-
Suma		\$ 43.693,50	\$ 24.353,26

  
 Ing. Gustavo Leonardo Salame Santos  
 Gerente - Representante Legal  
 C.C. 090333989-3

  
 CPA. Washington Rafael Idrovo Rugel  
 Contador  
 RUC. 0908341761001



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686920001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610487

Email [audext@audext.com.ec](mailto:audext@audext.com.ec) Celular 0994982531

Calicados a la SCVS Superintendencia Compañías, Valores y Seguros  
Calificados a la SFPS Superintendencia de Economía Popular y Solidaria

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**INMOBILIARIA LALALITO S.A.**

RUC. 0990908885001 Exp. SCVS. 55187

INFORME ESPECIAL SOBRE LA EXISTENCIA Y FUNCIONAMIENTO DE LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO QUE APLICA LA SOCIEDAD PARA CUMPLIR CON LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS.

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019

### CONTENIDO

- Informe sobre las Normas de "Prevención de Lavado de Activos Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos.

## INFORME ESPECIAL SOBRE LA EXISTENCIA Y FUNCIONAMIENTO DE LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO QUE APLICA LA SOCIEDAD PARA CUMPLIR CON LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS.

Informe de los auditores independientes

A los Señores Accionistas y Administración de:  
INMOBILIARIA LALALITO S.A.  
Guayaquil - Ecuador

Informe sobre LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS:

1. Hemos auditado la aplicación de las **NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS** de la Compañía INMOBILIARIA LALALITO S.A. RUC. 0990008885001 Exp.SCVS. 55187 por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, hemos emitido nuestros comentarios y recomendaciones a los numerales contenidos Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 y actualizado mediante resolución No. UAF.DG-SO-2016-001 y otras resoluciones anexas:
2. De conformidad con la resolución No. SCV.DSC.14.009 publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio de 2014 expidió las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos" que el artículo 32 de la misma norma requiere que el auditor externo verifique el cumplimiento de lo previsto en las normas 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, se nos solicita valorar su eficacia operativa y proponer, del ser el caso, eventuales rectificaciones o mejoras. La Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008, del 26 de mayo de 2015, nos exige los procedimientos mínimos que deben efectuar los auditores externos. En consecuencia, en nuestro carácter de auditores externos de la entidad, emitimos el presente Informe Especial sobre tales procedimientos de "Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos" por el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2019.
3. Nuestro informe fue efectuado de acuerdo con la Resolución No. SCV.DSC.14.009 publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio de 2014 expidió las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos" y Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008, del 26 de mayo de 2015, nos exige los procedimientos mínimos que deben efectuar los auditores externos. Aplicando Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable. Una auditoría 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 el proceso de aplicación de la normatividad no contiene exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones establecidas en las normas detalladas en el numeral 4 siguiente.
4. Se transcribe a continuación lo establecido en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 de los puntos auditados

Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008

#### **PUNTO UNO**

Verificación de la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.

#### **Comentarios:**

- a. Con fecha miércoles 30 de enero de 2019, la Junta General de Accionistas nombra como oficial de cumplimiento al Ing. Gustavo Leonardo Salame Santos C.C. 0003339893
- b. Con fecha 05/02/2019 se registra en la UAFF Requerimiento 2019-002943 al Ing. Gustavo Leonardo Salame Santos -- Representante Legal de la empresa, como Oficial de Cumplimiento Titular.
- c. Ha realizado las siguientes capacitaciones:
  - UAFF Unidad de análisis financiero y económico "Prevención LA/FT oficiales de cumplimiento inmobiliarias y constructoras. Fecha 1/02/2019 duración 8 horas.
  - UAFF Unidad de análisis financiero y económico "Fundamentos sobre prevención de lavado de activos y financiamiento de delitos. Fecha 31/01/2019 duración 5 horas

En nuestra opinión se ha cumplido con lo dispuesto en el punto I.

#### **Recomendaciones:**

Recomendamos nombrar a un oficial de cumplimiento suplente en ausencia del principal.

#### **PUNTO DOS**

Verificar que las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos" establecido por la compañía se encuentren definidas en el Manual de Prevención de lavado de activos.

Se ha dado cumplimiento a la aplicación del manual de lavado de activos.

#### **PUNTO TRES**

En el caso de los grupos empresariales o holding verificar que el manual de prevención abarque las compañías que los conformen; siempre y cuando hayan decidido tener un sólo manual y/o oficial de cumplimiento único

#### **Comentarios:**

En email fechado 28/5/20 "Comunicamos a usted que la custodia de los documentos relacionados al lavado de activos UAFF está a cargo del departamento de contabilidad y esta reposa en una gaveta con llave. Adicionalmente le comunicamos que la empresa LALALITO S.A., no pertenece a grupo alguno empresarial o HOLDING"

#### **PUNTO CUATRO**

Confirmar que el oficial de cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Accionistas y / o Directorio.

#### **Comentarios:**



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N. 775 RUC 0992688820001

Teléfonos: 04 4610528 / 4610305 : 4610457

Email: [audext@audext.com.ec](mailto:audext@audext.com.ec) Celular: 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Calificados a la SEPS Superintendencia de Economía Popular y Solidaria

La empresa no registra el informe anual 2019

#### Recomendaciones

Recomendamos emitir el informe anual de lavados de activos, para el conocimiento de los usuarios y la Junta General de Accionistas.

#### PUNTO CINCO

Seleccionar aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:

a) Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$ 10 000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero.

b) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.

c) Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAFE en el mes correspondiente.

d) Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.

#### Comentarios:

- La empresa ha presentado los RESU, se ha evaluado los meses de julio a diciembre de 2019.

Se ha cumplido con el punto # 5 de la resolución No. SCVS.DNPLA.15.008.

#### PUNTO SEIS

Determinar si el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

#### Comentarios:

En email fechado 28/5/2019 Comunicamos a usted que la custodia de los documentos relacionados al lavado de activos UAFE está a cargo del departamento de contabilidad y esta reposa en una gaveta con llave. Adicionalmente le comunicamos que la empresa LALALITO S.A., no pertenece a grupo alguno empresarial o HOLDING.

#### PUNTO SIETE

Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

#### Comentarios:



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N. 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4010528 - 4610305 - 4610467

Email: [audext@audext.com.ec](mailto:audext@audext.com.ec) Celular 099498250\*

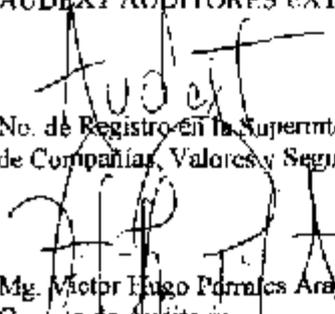
Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías, Valores y Seguros  
Calificados a la SEEPS Superintendencia de Economía Popular y Solidaria

Al cierre del ejercicio económico 2019 no se ha omitido la matriz de riesgo.

Recomendaciones:

Recomendamos emitir la matriz de riesgo, para el conocimiento de los usuarios y su aplicación.

AUDEXT AUDITORES EXTERNOS S.A.



No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías, Valores y Seguros: SC RNAE 2.775

Mg. Víctor Hugo Paredes Aragonés, CPA.

Gerente de Auditoría

RUC: 0913847372001

AUDEXT AUDITORES EXTERNOS S.A.

Guayaquil, martes 9 de junio de 2020



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531

Certificados e la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros  
Categorizados e la SFPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

ACTA DE ENTREGA DEL DICTAMEN DE LAVADO DE ACTIVOS UAFE POR EL EJERCICIO ECONÓMICO TERMINADO AÑO 2019.

CON FECHA MARTES 9 DE JUNIO DE 2020 A LAS 18:35, FIRMAN PARA CONSTANCIA DE LA LECTURA DEL INFORME ESPECIAL SOBRE LA EXISTENCIA Y FUNCIONAMIENTO DE LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO QUE APLICA LA SOCIEDAD PARA CUMPLIR CON LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS.

El Ing. Gustavo Leonardo Salame Santos – Gerente de INMOBILIARIA LALALITO S.A. RUC. 0990908885001 Exp SCVS. 55187, confirman a "La Auditora" la aprobación de la Junta General de Accionistas del informe de Lavado de Activos UAFE, para lo que certifican con su firma la revisión y aprobación de los mismos para su carga a la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.

AUDITOR  
AUDEXT Auditores Externos S.A.

CPA. Victor Hugo Parrales Aragonés MSc  
Gerente de Auditoría – Representante Legal  
C.C. 0913847372  
AUDEXT Auditores Externos S.A.  
RUC. 0992686820001 Exp. SCVS. 63248

AUDITADO  
INMOBILIARIA LALALITO S.A.

Ing. Gustavo Leonardo Salame Santos  
Gerente – Representante Legal  
C.C. 090333989-3  
INMOBILIARIA LALALITO S.A.  
RUC. 0990908885001 Exp. SCVS. 55187

INMOBILIARIA LALALITO S.A.

CPA. Washington Rafael Idrovo Rugel  
Contador  
RUC. 0908341761001  
REG. G 11 028