Colinas de los Ceibos, Av. Leopoldo Carrera 513, condominio Lucia piso 1
Teléfonos: 042850384 - 0958817352
Emails: nelsonbarrios@hotmail.com - nelsonbarrios@yahoo.com
NELSON A. BARRIONUEVO, Ms.
Consultor Gerencial & Auditorías Externas

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de INMOBILIARIA CAPATI C.A. "En Liquidación"

Opinión

He auditado los estados financieros que se adjuntan de Compañía INMOBILIARIA CAPATI C.A. "En Liquidación", que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, excepto por lo comentado en el párrafo de Asunto de énfasis, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de la Compañía INMOBILIARIA CAPATI C.A. "En Liquidación" al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. Esto significa que dichos estados financieros representan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera y contiene la información financiera necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada con dichas normas.

Bases para calificar la opinión de auditoría

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros del Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con este Código de Ética.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos claves de auditoría

Son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos. No hemos identificado asuntos claves de auditoría que observar.

Asunto de énfasis

- Con fecha 11 de abril de 2018, mediante Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SD-2018-00003185, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros declara disuelta a la Compañía INMOBILIARIA CAPATI C.A., por encontrarse incursa en las causales de disolución previstas en los numerales 11 y 12 del artículo 361 de la de Compañías.

- Al 31 de diciembre de 2018, INMOBILIARIA CAPATI C.A. "En Liquidación", dio inicio al proceso de adopción de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

- La Compañía también inició al 31 de diciembre de 2018 la preparación de los estados financieros consolidados, por una participación accionaria del 50,03% en la Compañía Inmobiliaria ECUAUNO S.A., los cuales se presentan adicionalmente a estos estados financieros, como es requerido por la Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía con respecto a los estados financieros

La Administración de la Compañía INMOBILIARIA CAPATI C.A. "En Liquidación", es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, 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 estos estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocia en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con el negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

La gerencia es responsable por vigilar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación a la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidos a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son considerados materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestras auditorías realizadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros, además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquella que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión de control interno.

- Obtuvimos un conocimiento de control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una entidad en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y silos estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la gerencia, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría.

También hemos proporcionado a la gerencia una declaración sobre el cumplimiento de los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan razonablemente ser considerados para influenciar en nuestra independencia, y en su caso las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a la gerencia, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias impidan revelar públicamente sobre el asunto en cuestión o, en circunstancias extremadamente inusuales, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque de hacerlo, sería razonable esperar que las consecuencias adversas serían mayores que los beneficios de interés público de la misma.

Otros requisitos legales y reglamentarios

De conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado. Los estados financieros terminados al 31 de diciembre de 2017, se incluyen solamente con fines comparativos.

Guayaquil, julio 13 de 2020

Nelson Barrionuevo Romero
Auditor Externo
SCVS-RNAE-1342

INMOBILIARIA CAPATI C.A. "EN LIQUIDACIÓN"
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE 2018 y 2017
Expresado en dólares de Estados Unidos de América

	Notas	2018	2017
ACTIVO CORRIENTE			
EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	3	1,748	1,748
CUENTAS POR COBRAR	4	10,799	10,799
IMPUESTOS POR COBRAR		84	84
GASTOS PAGADOS POR ADELANTADO		-	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		12,631	12,631
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	5	480,935	6,006
		480,935	6,006
INVERSIONES NO CORRIENTES EN ASOCIADAS		-	-
TOTAL ACTIVOS		**493,566**	**18,637**
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
PORCIÓN CORRIENTE DE DEUDA A LARGO PLAZO		-	-
CUENTAS POR PAGAR		-	-
IMPUESTOS POR PAGAR		185	185
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	6	4,562	4,562
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		**4,747**	**4,747**
DEUDA A LARGO PLAZO		-	-
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS		-	-
OBLIGACIONES BENEFICIOS DEFINIDOS		-	-
PASIVOS LARGO PLAZO		-	-
TOTAL PASIVO		**4,747**	**4,747**
PATRIMONIO			
CAPITAL	7	800	800
ACCIONES EN ASOCIADAS		-	-
RESERVAS	8	10,859	10,859
RESULTADOS ACUMULADOS		2,231	2,231
RESULTADOS ADOPCIÓN NIIF		474,929	-
TOTAL PATRIMONIO		**488,819**	**13,890**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**493,566**	**18,637**

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

Carlos Enrique Pita Raad
Gerente General

CPA. Juan Llerena Burgos
Contador General

INMOBILIARIA CAPATI C.A. "EN LIQUIDACIÓN"
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE 2018 y 2017
Expresado en dólares de Estados Unidos de América

	Notas	2018	2017
INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	9	-	6,505
		-	-
		-	6,505
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS	9	-	5,949
GASTOS FINANCIEROS		-	-
TOTAL GASTOS		-	5,949
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA		-	556

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

Carlos Enrique Pita Raad
Gerente General

CPA. Juan Llerena Burgos
Contador General

INMOBILIARIA CAPATI C.A. "EN LIQUIDACIÓN"
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE 2018 y 2017
Expresado en dólares de Estados Unidos de América

	CAPITAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESULTADOS ACUMULADOS	ADOPCIÓN DE NIIF	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo Inicial, enero 1 de 2017	800	343	10,516	1,676		-	13,335
Transferencia				-		-	-
Aporte de Accionistas		-					-
Aumento de Capital	-						-
Provis. impto. renta años anterior				-			-
Utilidad (Pérdida) del ejercicio						555	555
Saldo Final, diciembre 31 de 2017	800	343	10,516	1,676	-	555	13,890
Acciones en Asociadas	-	-	-	-		-	-
Reclasificaciones y/o Ajustes - Adopción NIIF				-	474,929		474,929
Utilidad (Pérdida) del ejercicio						-	-
Saldo final, diciembre 31 de 2018	800	343	10,516	1,676	474,929	555	488,819

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

Carlos Enrique Pita Raad
Gerente General

CPA. Juan Llerena Burgos
Contador General

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS AL DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
Expresado en dólares de Estados Unidos de América

	2018	2017
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	-	-
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	-	-
Otros ingresos (egresos), neto	-	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	-	-
Flujo de efectivo por las actividades de inversión		
(Incremento) disminución de activos diferidos - intangibles	-	-
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de inversión	-	-
Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento		
Préstamos bancarios	-	-
Pago de obligaciones bancarias		-
Otras entradas	-	-
Incremento de efectivo efectuado por accionistas	-	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento	-	-
Incremento (disminución) del efectivo	-	-
Más efectivo al inicio del periodo	1,748	-
Efectivo al final del periodo	**1,748**	-

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

Carlos Enrique Pita Raad
Gerente General

CPA. Juan Mereha B.
Contador General

INMOBILIARIA CAPATI C.A. "EN LIQUIDACIÓN"
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS AL DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
Expresado en dólares de Estados Unidos de América

	2018	2017
CONCILIACIÓN ENTRE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA Y LAS FUENTES DE OPERACIÓN DEL EJERCICIO AL EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad/Pérdida del ejercicio	-	-
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) del ejercicio con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		
Ajuste por gasto de Impuesto a la Renta	-	-
Ajuste por gasto de Participación a Trabajadores	-	-
Amortización de intangibles	-	-
Depreciación	-	-
	-	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
Cuentas y documentos por cobrar	-	-
Inversion en otros activos	-	-
Cuentas y documentos por pagar	-	-
Cuentas por pagar a relacionadas y partes vinculadas	-	-
Pasivos acumulados y otros	-	-
	-	-
EFECTIVO NETO PREVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-	-

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

Carlos Enrique Pita Raad
Gerente General

CPA. Juan Llerena Burgos
Contador General