



**RVL Consultores & Auditores Cía. Ltda.**

**INMOBILIARIA IPACARAY SOCIEDAD ANÓNIMA**

---

**INFORME SOBRE LA AUDITORÍA A LOS ESTADOS  
FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

*A la Junta General de Accionistas de  
Inmobiliaria Ipacaray Sociedad Anónima*

### Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros

#### Opinión

Hemos auditado el estado de situación financiera de Inmobiliaria Ipacaray Sociedad Anónima, al 31 de diciembre de 2018, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como sus notas explicativas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Ipacaray Sociedad Anónima, al 31 de diciembre de 2018, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIFs para PYMES) y disposiciones reglamentarias de Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y del Servicio de Rentas Internas.

#### Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen en el subtítulo "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*" de este informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de estados financieros establecidos en el Código de Ética del Contador Público Ecuatoriano; y, hemos cumplido las demás responsabilidades en relación con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### Otro asunto relacionado con los estados financieros del año anterior

Los estados financieros de Inmobiliaria Ipacaray Sociedad Anónima, correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017, no estaban sujetos a la obligatoriedad de contratación de auditoría externa, puesto que no cumplía ninguna de las condiciones para cumplir con esta exigencia. No obstante, mediante Resolución No. SCVS-DSC-2018-0001 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del 17 de enero de 2018, se dispuso que las sociedades que realicen actividades de agencia y corretaje inmobiliarios, y de intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles, entre otras, sean consideradas como "Sociedades de Interés Público" condición que la hace sujeta a la obligatoriedad de contratar auditoría externa a partir del ejercicio económico 2018, consecuentemente a partir del año 2018, los estados financieros de la Compañía fueron auditados.

#### Responsabilidades de la Administración en relación a los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIFs para PYMES), y del mantenimiento del control interno que permita la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por declaraciones erróneas significativas, sean éstas causadas por fraude o error.

**Responsabilidades de la Administración en relación a los estados financieros (Continuación)**

En la preparación de los estados financieros, la Administración también es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, es decir, que la Compañía tenga la capacidad de realizar sus activos y de liquidar sus pasivos en el curso normal de los negocios, a menos que, la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o no exista otra alternativa más realista que hacerlo, en cuyo caso, los estados financieros deben registrar y/o revelar, según sea aplicable, las circunstancias por las cuales existe una incertidumbre material que conlleve una duda significativa sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha.

**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 declaraciones erróneas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable consiste en alcanzar un alto nivel de certeza, pero no garantiza que una auditoría realizada con las NIAs detectará todas las declaraciones erróneas significativas cuando existan. Las declaraciones erróneas pueden surgir de fraudes o errores y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, podría esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría; así también realizamos:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de declaraciones erróneas significativas en los estados financieros, debido a fraude o error, para lo cual 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 declaración errónea significativa debido a fraude es más elevado que en el caso de una declaración errónea significativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación y omisiones deliberadas sobre debilidades del control y declaraciones falsas hechas por parte de la Administración al auditor.
- 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 Compañía.
- Evaluamos la idoneidad de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones realizadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos que no existe una incertidumbre material que pueda generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Nuestra conclusión se basa en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o circunstancias futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, así también evaluamos que dichos estados financieros y sus notas explicativas representan la presentación razonable de transacciones y eventos relacionados con las operaciones realizadas por la Compañía.



*Inmobiliaria Ipacaray Sociedad Anónima - Informe sobre la Auditoria a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018*

---

**Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios en calidad de Auditor Externo**

Sin calificar nuestra opinión, manifestamos que:

- a) De acuerdo a disposiciones legales vigentes el Informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias del periodo fiscal 2018, será presentado por separado hasta el mes de julio de 2019 conforme al noveno dígito del RUC conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas.
- b) En cumplimiento al Oficio No. SCVS-INMV-2017-00060421-OC emitido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, informamos que los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, no presentan provisiones y/o saldos por Jubilación Patronal y Desahucio relacionada con los 5 empleados que mantiene en relación de dependencia en ambos años.

Atentamente,

*RVL Consultores & Auditores Cía. Ltda.*

**RVL CONSULTORES & AUDITORES CÍA. LTDA.**  
SC - RNAE - No. 558

**Giovanny Regalado Vargas**  
Socio  
Registro CPA. No. 27.102

**Giovanna Regalado Lozano**  
Gerente de Auditoria  
Registro CPA. No. 36.258

Guayaquil, marzo 11 de 2019

**INMOBILIARIA IPACARAY SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017**

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
		(US dólares)	
Efectivo	4	2.505	3.969
Cuentas por cobrar	5	591	0
Activos por impuestos corrientes	6	<u>18.508</u>	<u>30.553</u>
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		21.604	34.522
Propiedades y equipos	7	433.615	804
Otros activos no corrientes	8	<u>20.187</u>	<u>14.921</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>475.406</u>	<u>50.247</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar	9	1.216	769
Gastos acumulados por pagar	10	<u>4.322</u>	<u>3.596</u>
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		5.538	4.365
Obligaciones a largo plazo	11	<u>37.754</u>	<u>20.711</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u>43.292</u>	<u>25.076</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Capital social	12	800	800
Aporte para futura capitalización	13	25.000	25.000
Reserva legal		264	169
<u>Otro resultado integral:</u>			
Superávit por valuación de propiedades	14	433.426	0
<u>Resultados acumulados:</u>			
Resultados acumulados por adopción de NIIF	3	0	333.475
Resultados acumulados	15	<u>( 27.376)</u>	<u>(334.273)</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<u>432.114</u>	<u>25.171</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<u>475.406</u>	<u>50.247</u>

  
 Sra. Leticia Cordero Cedeño  
 Gerente

  
 CPA. Viviana Vergara Vera  
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA IPACARAY SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017**

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>INGRESOS</b>		(US dólares)	
Arriendos		<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
<b>GASTOS OPERACIONALES:</b>			
Gastos de administración	16	54.024	56.359
Depreciaciones y provisiones		615	737
Gastos financieros	17	<u>119</u>	<u>115</u>
<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<u>54.758</u>	<u>57.211</u>
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>		5.242	2.789
<b>INGRESOS (GASTOS) NO OPERACIONALES:</b>			
Otros ingresos		0	0
Otros gastos		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>TOTAL INGRESOS (GASTOS) NO OPERACIONALES</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN IMPUESTO</b>	19	5.242	2.789
Participación a trabajadores		( 786)	( 418)
Impuesto a la renta	19	<u>( 1.035)</u>	<u>( 1.415)</u>
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	19	<u>3.421</u>	<u>956</u>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO</b>		<u>3.421</u>	<u>956</u>



Sra. Leticia Cordero Cedeño  
Gerente



CPA. Viviana Vergara Vera  
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA IPACARAY SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017**

	Capital Social	Aportes para futura Capitalización	Reserva Legal	Resultados Acumulados por Adopción NIIF (US dólares)	Otros Resultados Integrales	Resultados Acumulados	Total
Saldos al diciembre 31, 2016	800	25.000	169	333.475	0	( 335.229)	24.215
Resultado Integral del Ejercicio 2017	—	—	—	—	—	956	956
Saldos a diciembre 31, 2017	<u>800</u>	<u>25.000</u>	<u>169</u>	<u>333.475</u>	<u>0</u>	<u>( 334.273)</u>	<u>25.171</u>
Apropiación de reserva legal			95			( 95)	0
Ajustes de años anteriores						( 29.904)	( 29.904)
Avalúo de propiedades					433.426		433.426
Absorción de pérdidas acumuladas				( 333.475)		333.475	0
Resultado Integral del Ejercicio 2018	—	—	—	—	—	3.421	3.421
Saldos a diciembre 31, 2018	<u>800</u>	<u>25.000</u>	<u>264</u>	<u>0</u>	<u>433.426</u>	<u>( 27.376)</u>	<u>432.114</u>

  
 Sra. Leticia Cordero Cedeño  
 Gerente

  
 CPA. Viviana Vergara Vera  
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA IPACARAY SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido por clientes, compañías relacionadas y accionistas	60.000	60.000
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(78.388)	(77.426)
Efectivo pagado por gastos financieros	( 119)	( 115)
Otros ingresos	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de operación</b>	<b>(18.507)</b>	<b>(17.541)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Aumento en obligaciones a largo plazo	<u>17.043</u>	<u>19.124</u>
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento</b>	<b><u>17.043</u></b>	<b><u>19.124</u></b>
Aumento (Disminución) de fondos	( 1.464)	1.583
Saldo de Efectivo y sus equivalentes al inicio del año	<u>3.969</u>	<u>2.386</u>
Saldo de Efectivo y sus equivalentes al final del año	<u>2.505</u>	<u>3.969</u>



Sra. Leticia Cordero Cedeño  
Gerente



CPA. Viviana Vergara Vera  
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA IPACARAY SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
<b>UTILIDAD NETA</b>	3.421	956
<b>Partidas que no requieren ni generan efectivo:</b>		
Depreciación	615	737
Participación a trabajadores	786	418
Impuesto a la renta	<u>1.035</u>	<u>1.415</u>
	2.436	2.570
<b>Cambios en Activos y Pasivos:</b>		
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar	( 591)	1.025
Disminución (Aumento) en activos por impuestos corrientes	12.045	( 4.800)
Aumento en otros activos no corrientes	( 5.266)	(14.921)
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar	447	( 485)
Disminución en cuentas gastos acumulados por pagar	( 1.095)	( 1.886)
Ajustes de años anteriores	<u>(29.904)</u>	<u>0</u>
	<u>(24.364)</u>	<u>(21.067)</u>
<b>EFECTIVO NETO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>(18.507)</u>	<u>(17.541)</u>

  
 Sra. Leticia Cordero Cedeño  
 Gerente

  
 CPA. Viviana Vergara Vera  
 Contadora General