

**INFORME DE LOS AUDITORES
INDEPENDIENTES SOBRE LOS ESTADOS
FINANCIEROS DE LA COMPAÑÍA
INMOBILIARIA RIGUE SA., POR EL AÑO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA RIGUE SA.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

INDICE

- Informe de los auditores independientes
- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integral
- Estados de cambio en el patrimonio neto de los accionistas
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

- US \$ - Dólares de Estados Unidos de América
 - NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
 - NIC - Normas Internacionales de Contabilidad
 - SRI - Servicio de Rentas Internas
-

OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros de la Junta General de Accionistas de LA COMPAÑIA INMOBILIARIA RIGUE SA.

Guayaquil, abril 24 del 2019

Informe sobre los Estados Financieros

1. Hemos auditado los estados de situación financiera adjunto de LA COMPAÑIA INMOBILIARIA RIGUE SA., al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultado integrales, de cambio en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La Administración de LA COMPAÑIA INMOBILIARIA RIGUE SA., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor Independiente

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, en lo relativo a la planificación y ejecución del trabajo, e incluyó pruebas selectivas a los registros y demás documentación que creímos conveniente de acuerdo a las circunstancias, evaluación de las políticas contables usadas y evaluación del sistema de control interno contable y administrativo, lo cual proporciona una razonable seguridad de que los estados financieros están libres de errores de importancia y proporciona una base razonable para expresar una opinión. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA RIGUE SA.**, al 31 de diciembre del 2018, el resultado de su operación, los cambios en su patrimonio neto y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Aseso-tecni S.A.

FIRMA AUDITORA EXTERNA
REGISTRO DE AUDITOR EXTERNO
SC-RNAE: No. 000620
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS


CPA. José Pazmiño Arias
Socio
RUC Auditor: 0992368063001

LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA RIGUE SA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

**ESTADOS FINANCIEROS BAJO
NORMAS INTERNACIONALES DE
INFORMACIÓN FINANCIERA**

LA COMPAÑÍA RIGUE SA.
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

ESTADOS FINANCIEROS BASICOS

INMOBILIARIA RIGUE S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

ACTIVOS		PASIVOS	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
CAJA	\$ 28.303,72	OTRAS PROVISIONES	\$ 36,00
RETENCIONES AÑOS ANTERIORES	\$ 588,03		
RETENCIONES 2015	239,89		
RETENCIONES 2016	36,00		
RETENCIONES 2017	88,81		
RETENCIONES 2018	288,00		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	29.544,45	TOTAL PASIVO CORRIENTE	\$ 36,00
ACTIVO FIJO		PASIVOS A LARGO PLAZO	
EDIFICIO	\$ 62.394,86		
DEPRECIACION ACUMULADA	-\$ 61.994,86		
TOTAL DE ACTIVO FIJO	400,00	TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	\$ -
TOTAL ACTIVO	\$ 29.944,45	TOTAL PASIVOS	\$ 36,00
		PATRIMONIO	
		CAPITAL	\$ 600,00
		APORTES	\$ 8.646,59
		RESERVA LEGAL	\$ 400,00
		RESERVA CAPITAL	\$ 5.558,73
		RESERVA NEC.	\$ 11.565,54
		UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$ 2.947,59
		TOTAL PATRIMONIO	\$ 29.908,45
TOTAL ACTIVO	\$ 29.944,45	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	\$ 29.944,45

Andrea Adame
ING. MARIA ADUM B.
GERENTE GENERAL

Freddy Hermenejildo L.
ING. FREDDY HERMENEJILDO L.
CONTADOR GENERAL

**INMOBILIARIA RIGUE S.A.
ESTADO DE PERDIAS Y GANACIAS
AL 31 DE DICIEMBRE 2018**

VENTAS 12%		3.600,00
UTILIDAD BRUTA		3.600,00
GASTOS DE PERSONAL		
GASTOS OPERACIONALES		
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	263,09	
DEPRECIACION	389,32	
TOTAL GASTOS		652,41
UTILIDAD DEL EJERCICIO AL 31 DE DICIEMBRE 2018		2.947,59



ING. MARIA ADUM B.
GERENTE GENERAL



ING. FREDDY HERMENEJILDO L.
CONTADOR GENERAL

LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA RIGUE SA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Nota 1 Identificación de la Compañía.

LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA RIGUE SA., Fue constituida el 24 de octubre del 1991, en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, e inscrita en el Registro Mercantil el 3 de enero del 1992. Su actividad principal Administración de Bienes Inmuebles.

La compañía, LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA RIGUE SA., mantiene su domicilio tributario en la ciudad de Guayaquil Cda. Kennedy Oeste calle decima No. 2011 y Calle H Centro Comercial las Vitrinas, con RUC 0991195149001.

Nota 2 Bases de presentación y Preparación de Estados Financieros

2.1 Declaración de Cumplimiento

La situación financiera, el resultado de las operaciones y los flujos de efectivo se presentan de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF, NIC) y sus interpretaciones adoptadas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

2.2 Base de medición

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base del costo histórico, excepto para la revalorización de las propiedades, maquinarias y equipos. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibirá por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

2.3 Moneda funcional y de presentación

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar de los Estados Unidos de América, siendo la moneda funcional y de presentación en el Ecuador.

LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA RIGUE SA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

2.4 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas circunstancias.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

2.5 Período económico

El período económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde entre el 1 de enero y 31 de diciembre.

2.6 Autorización para la emisión de los Estados Financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de cada año son aprobados por la Junta General de Accionistas hasta marzo del siguiente año en que se emiten los mismos.

Nota 3 Resumen de las principales políticas contables

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

3.1 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.

LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA RIGUE SA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

3.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo a los saldos caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo. En el Estado de Situación Financiera, los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones en el "Pasivo Corriente".

3.3.1. Baja de Activos Financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo.

3.3 Pasivos Financieros

3.3.1 Cuentas por pagar comerciales (Proveedores Locales), Otras Cuentas por Pagar.

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, además que a un porcentaje importante de las compras realizadas, son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Los acreedores comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence.

3.4 Crédito tributario y pagos anticipados

Corresponden principalmente a: anticipos de impuesto a la renta, crédito tributario (IVA) y retenciones en la fuente, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de impuestos a no recuperar se registran como gastos en el estado de resultados integrales por función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

Se incluyen los seguros pagados por anticipado y otros anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

3.5 Deterioro del valor de los activos (no financieros)

Los activos sujetos a depreciación o no, se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros excede a su valor recuperable. Al 31 de diciembre no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros.

3.6 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce directamente en el patrimonio.

3.6.1 Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuestos aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La tarifa de impuesto a la renta corriente al 31 de diciembre de 2018 es del 22%, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales. Al 31 de diciembre de 2018, la tarifa será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", la referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

3.6.2 Impuesto a la renta diferido

El impuesto sobre la renta diferido se provisiona en su totalidad utilizando la metodología de NIC 12.

Tal método se aplica a las diferencias temporarias entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De

LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA RIGUE SA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

acuerdo con esta norma las diferencias temporarias se identifican ya sea como diferencias temporarias gravables (las cuales resultarán en un futuro en un monto imponible) o diferencias temporarias deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporaria gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporaria deducible.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto y son incluidos en el resultado, excepto de que hayan surgido de una transacción o suceso reconocido fuera del resultado, por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o por cambios en la normativa tributaria también por reestimaciones sobre la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo. Se reconocerán en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

3.7 Beneficios a los empleados

3.7.1 Beneficios de corto plazo

Corresponde principalmente a:

- La participación de los trabajadores en las utilidades; ésta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, específicamente el Código de Trabajo. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.
- Vacaciones; se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.
- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

3.7.2 Beneficios a largo plazo

Jubilación Patronal

La legislación vigente establece la obligación de los empleadores de proveer beneficios de pensión a los trabajadores que completen 25 años de servicios continuos o interrumpidos para el mismo empleador; después de 20 años de servicio los trabajadores adquieren derecho a un beneficio de pensión proporcional. La legislación vigente establece el beneficio definido de pensión que el trabajador recibirá al momento de retiro.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

El pasivo reconocido en el balance general relacionado con el beneficio de pensión es el valor presente de la obligación a la fecha del balance general. La obligación es calculada anualmente por actuarios independientes usando el método del crédito unitario proyectado. El valor presente de la obligación es determinado mediante flujos de caja estimados, descontados a una tasa del 5%.

Provisión por Desahucio

La legislación laboral vigente establece el pago de un beneficio por desahucio toda vez que la terminación del contrato laboral, sea por despido intempestivo o por renuncia voluntaria. La Compañía constituye un pasivo para el valor presente de este beneficio con base en las estimaciones que surgen de un cálculo actuarial preparado por un actuario matemático independiente, calificado por la Superintendencia de Compañías.

3.8 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar de bienes y servicios entregados a terceros en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- b) La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- c) Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y,
- d) El importe de los ingresos ordinarios y sus costos puedan medirse con fiabilidad.

3.9 Costo y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3.10 Normas e interpretaciones recientemente revisadas sin efecto material sobre los Estados Financieros

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA RIGUE SA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Norma	Tipo de Cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 40	Aclaración sobre las transferencias de propiedades de inversión.	01 de enero de 2018
NIF 2	Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones.	01 de enero del 2018
NIF 4	Aplicación de los instrumentos financieros "NIF 9" con la NIF 4.	01 de enero del 2018
NIF 9	Reconocimiento y medición de activos financieros. 1 de enero del 2018.	01 de enero del 2018
NIF 9	Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos.	01 de enero del 2018
NIF 15	Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes.	01 de enero del 2018
CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera con recursos recibidos por adelantado.	01 de enero del 2018
NIF 16	Nuevo enfoque para que el arrendatario deba reconocer los activos y pasivos originados en un contrato de arrendamiento.	01 de enero del 2019
NIF 10 NIC 28	Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	Indefinido

La Administración se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2018; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

NOTA 4 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 un detalle de las cuentas por cobrar es el siguiente:

Caja	US \$ 28.080,20
TOTAL BANCOS	28.080,20

(a) Corresponde dineros con que cuenta la empresa en caja, estos valores se originan por el giro del negocio.

LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA RIGUE SA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

NOTA 5 – PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2018 un detalle de las cuentas por cobrar es el siguiente:

	US \$
PROPIEDAD PLANTA EQUIPOS	
Edificios	62.394,86
(-) Depreciaciones	(61.994,86)
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	400,00

NOTA 6 - PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2018 el Patrimonio de los accionistas está conformado por los siguientes rubros:

	<u>AL 31 DE DIC. DEL 2018</u>
Capital Social Suscrito	800,00
Aportes	8.646,59
Reserva Legal	400,00
Reserva de Capital	5.558,73
Reserva NEC	11.555,54
Pérdida Acumulada	(223,52)
Utilidad del Ejercicio	2.947,59
TOTAL	29.684,93

NOTA 7 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y hasta la fecha de emisión de este informe (abril 24 del 2019), no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que se adjuntan.