

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

Auditor Externo Independiente

Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825

Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero

Teléfono: 042-959566

Guayaquil - Ecuador

alavayen

Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales

Your partner for success

Socio - Gerente General

www.jauditag-ec.com

Jauditag

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de:

Inmobiliaria Dicortan S.A.

Guayaquil, 30 de diciembre del 2019

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Dicortan S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Dicortan S.A., al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 9 de nuestro informe. Somos independientes de Inmobiliaria Dicortan S.A., de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

Auditor Externo Independiente

Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825

Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero

Teléfono: 042-959566

Guayaquil - Ecuador



Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales

Your partner for success

Socio - Gerente General

www.Jauditag-ec.com



A los Accionistas de

Inmobiliaria Dicortan S.A.

Guayaquil, 30 de diciembre del 2019

Cuestión clave de la auditoría

4. El asunto clave de la auditoría es aquel que, según nuestro juicio profesional, ha sido el más significativo en nuestra auditoría de los estados financieros. Hemos determinado que no existe una cuestión clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.

Otros asuntos

5. Los estados financieros de Inmobiliaria Dicortan S.A., a diciembre 31 del 2017, no fueron examinados por otros auditores, por no estar obligada a contratar dicho servicio.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

6. La Administración de Inmobiliaria Dicortan S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PyMEs), y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de valorar la capacidad de Inmobiliaria Dicortan S.A., 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 funcionamiento, excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
8. Los responsables de la Administración son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de Inmobiliaria Dicortan S.A..

(Véase página siguiente)

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

Auditor Externo Independiente

Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825

Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero

Teléfono: 042-959566

Guayaquil - Ecuador



Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales

Your partner for success

Socio - Gerente General

www.Jauditag-ec.com



A los Accionistas de

Inmobiliaria Dicortan S.A.

Guayaquil, 30 de diciembre del 2019

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

9. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, basada en nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administración de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

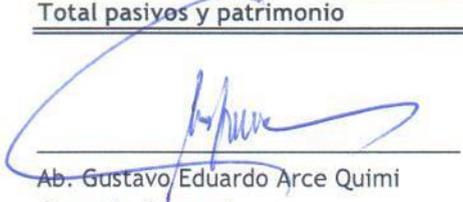
No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 981

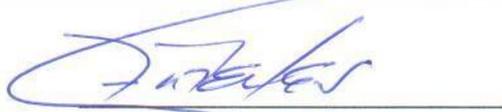

Lavayen Vera, Andrés

No. de Licencia Profesional: 5670

INMOBILIARIA DICORTAN S.A.
 ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
 DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

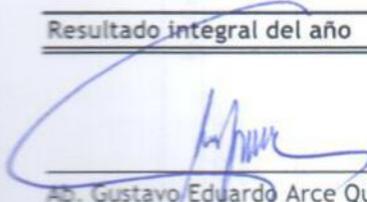
| | <u>Notas</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|--------------|----------------|----------------|
| Activos | | | |
| Activos corrientes | | | |
| Efectivo | 6 | 36.981 | 13.179 |
| Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar | 7 | 93.784 | 107.427 |
| Impuestos por recuperar | | 1.444 | 3.143 |
| Total activos corrientes | | 132.209 | 123.749 |
| Activos no corrientes | | | |
| Propiedades y equipos, neto | 8 | 242.559 | 250.693 |
| Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar | | 64 | 64 |
| Total activos no corrientes | | 242.623 | 250.757 |
| Total activos | | 374.832 | 374.506 |
| Pasivos y patrimonio | | | |
| Pasivos corrientes | | | |
| Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar | 9 | 17.218 | 20.500 |
| Impuestos por pagar | | 141 | - |
| Total pasivos corrientes | | 17.359 | 20.500 |
| Pasivos no corrientes | | | |
| Impuesto diferido pasivo | 10 | 17.664 | 18.467 |
| Total pasivos no corrientes | | 17.664 | 18.467 |
| Total de pasivo | | 35.023 | 38.967 |
| Patrimonio (Ver movimiento patrimonial) | | 339.809 | 335.539 |
| Total pasivos y patrimonio | | 374.832 | 374.506 |

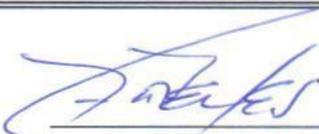

 Ab. Gustavo Eduardo Arce Quimi
 Gerente General


 Sr. Fernando Reyes
 Contador

INMOBILIARIA DICORTAN S.A.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS PERIODOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

| | <u>Notas</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Ventas | | 20.340 | 24.640 |
| Gastos administrativos | 13 | (15.408) | (19.442) |
| Resultado antes de impuesto a la renta | | 4.932 | 5.198 |
| Impuesto a las ganancias | 10 | (662) | (721) |
| Resultado integral del año | | 4.270 | 4.477 |


Ab. Gustavo Eduardo Arce Quimi
Gerente General


Sr. Fernando Reyes
Contador

INMOBILIARIA DICORTAN S.A.
 ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

| Movimientos | Capital social | Reserva legal | Reserva facultativa | Adopción de las NIIF | Resultados acumulados | | |
|----------------------------------|----------------|---------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|---------|
| | | | | | Reserva de capital | Resultados acumulados | Total |
| Saldos a enero 1, 2017 | 2.800 | 7.612 | 4.987 | 259.217 | 86.769 | (30.323) | 331.062 |
| Apropiación de reservas | - | 50 | 1.253 | - | - | (1.303) | - |
| Resultado integral del año | - | - | - | - | - | 4.477 | 4.477 |
| Saldos a diciembre 31, 2017 | 2.800 | 7.662 | 6.240 | 259.217 | 86.769 | (27.149) | 335.539 |
| Apropiación de reservas | - | 367 | 4.110 | - | - | (4.477) | - |
| Absorción de pérdidas acumuladas | - | - | - | (31.626) | - | 31.626 | - |
| Resultado integral del año | - | - | - | - | - | 4.270 | 4.270 |
| Saldos a diciembre 31, 2018 | 2.800 | 8.029 | 10.350 | 227.591 | 86.769 | 4.270 | 339.809 |


 Ab. Gustavo Eduardo Arce Quimi
 Gerente General

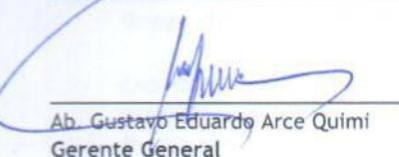

 Sr. Fernando Reyes
 Contador

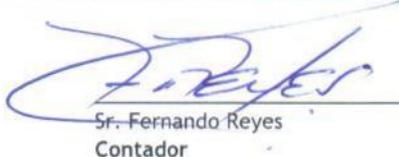
INMOBILIARIA DICORTAN S.A.
 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR LOS PERIODOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

| | <u>Notas</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|--------------|---------------|---------------|
| Flujos de efectivo por actividades de operación: | | | |
| Resultado integral del año | | 4.270 | 4.477 |
| Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto en actividades de operación | | | |
| Depreciaciones propiedades y equipos | 8 | 7.911 | 7.911 |
| Baja de propiedades y equipos | 8 | 223 | - |
| Ingreso por impuestos diferidos | 10 | (803) | (803) |
| Provisión del impuesto a la renta corriente | 10 | 1.465 | 1.524 |
| | | <u>13.066</u> | <u>13.109</u> |
| Cambios en activos y pasivos: | | | |
| Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar | | 13.643 | (9.791) |
| Impuestos por recuperar | | 1.699 | 1.673 |
| Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar | | (3.282) | (1.739) |
| Impuestos por pagar | | (1.324) | (1.563) |
| Efectivo neto provisto en actividades de operación | | 23.802 | 1.689 |
| Aumento neto en efectivo | | 23.802 | 1.689 |
| Efectivo, al comienzo del año | | 13.179 | 11.490 |
| Efectivo, al final del año | 6 | 36.981 | 13.179 |

Metodo Directo

| | | | |
|---|--|---------------|--------------|
| Flujos de efectivo por actividades de operación | | | |
| Cobros a clientes | | 20.340 | 24.640 |
| Pagos a proveedores de bienes y servicios | | 3.462 | (22.951) |
| Otros cobros y (pagos), neto | | - | - |
| Efectivo neto provisto en actividades de operación | | 23.802 | 1.689 |


 Ab. Gustavo Eduardo Arce Quimi
 Gerente General


 Sr. Fernando Reyes
 Contador