

Ingeniero Comercial .CPA

Manuel Villamarin Zavala

Auditor Independiente- SC- RNAE- 2-298

**INMOBILIARIA DEPREIAL S.A.**

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA**

**POR EL AÑO TERMINADO**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

Alborada 12 etapa manzana 24 villa 18  
(04 )2233272- celular 0990148777

MANUEL VILLAMARIN ZAVALA  
Ingeniero Comercial- Contador Publico  
Auditor Externo SCRNAE-2-298

## **INMOBILIARIA DEPREIAL S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

**E INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

### **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**ESTADOS FINANCIEROS**

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujo de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

### **INFORME LAVADO DE ACTIVOS (UAFE)**

**NO REGISTRA REPORTES**

Alborada 12 etapa manzana 24 villa 18  
( 04) 2233272 celular 0990148777  
Email; estucoa@hotmail.es

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A La Junta General de Accionistas  
**INMOBILIARIA DEPREIAL S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

### **Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los estados de situación Financiera de **INMOBILIARIA DEPREIAL S.A.** al 31 de Diciembre de 2018 y los estados conexos de resultados, flujos de efectivo, y evolución del patrimonio de la empresa por el periodo terminado en esa fecha., Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoria.

### **Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros**

2. La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye, el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no contengan errores importantes causados 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**

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra Auditoria. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoria y aseguramiento ( NIAA), las cuales requieren se cumplan con requerimientos éticos, planificación y realizar una auditoria para obtener una certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes. Una auditoria comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoria sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor incluyendo la evaluación de riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros. Con el fin de diseñar

1  


Ing. Com. CPA. MANUEL VILLAMARIN ZAVALA  
Auditor Independiente

Procedimientos de auditoria de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoria también incluye la evaluación que los principios de contabilidad aplicados son apropiados y

que las estimaciones contables efectuadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoria.

### **LIMITACION AL ALCANCE**

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.- Al 31 de diciembre del 2018, este rubro arroja la suma de US\$ 459.090.05; partida que se encuentra subestimada en US\$ 209.368.54; en relación con valores señalados en los predios urbanos municipales al año 2020.(NOTA A), de acuerdo a la NIC.16 la empresa deberá efectuar el ajuste correspondiente.

CAPITAL SOCIAL.- Al 31 de diciembre del 2018 este rubro se encuentra constituido en la suma de US\$ 400.00; el mismo que deberá ser incrementado de conformidad con disposición de la Superintendencia de Compañías para este tipo de empresas para seguir operando como negocio en marcha.

SISTEMA REGISTRO CONTABLE.- A la fecha la compañía mantiene su registro contable de forma manual.

### **OPINION**

En nuestra opinión, Excepto por lo señalado en párrafo anterior LIMITACION AL ALCANCE, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA DEPREIAL S.A.** al 31 de diciembre de 2018 y los resultados de sus operaciones por el periodo terminado en esa fecha de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados en ciertos aspectos con normas y practicas contables establecidas o autorizadas por la superintendencia de compañías del Ecuador.

### **PARRAFO DE ENFASIS**

La compañía **INMOBILIARIA DEPREIAL S.A.**, de la cual he sido informado por la administración, durante los periodos 2014-2015-2016-2017-2018, no ha realizado ningún tipo de actividad acorde a su objeto social.



Ing. Com. CPA. MANUEL VILLAMARIN ZAVALA  
Auditor Independiente

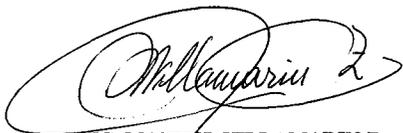
### **SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**

La compañía **INMOBILIARIA DEPREIAL S.A.**, de acuerdo a Resolución de la Superintendencia de Compañías N° 06-G-IJ-0006615 del 19 de Septiembre del 2006 fue notificada en causal de Disolución

**INFORME LAVADO DE ACTIVOS (UAFE).**- Conforme a las circunstancias en que se encuentra la compañía **INMOBILIARIA DEPREIAL S.A.**, no tenemos conocimiento por parte de la administración que exista algún reporte a este organismo.

De acuerdo a nuestra legislación fiscal, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por la administración tributaria o haya transcurrido el plazo de prescripción en consecuencia pudieran existir contingencias fiscales cuya cuantificación objetiva no nos resulta posible establecer con criterios racionales con los datos que disponemos.

Fuimos contratados por la compañía para prestar nuestros servicios el 09 de Marzo del 2020



**ING. MANUEL VILLAMARIN Z.**  
**Auditor Externo**  
**SC RNAE - 2 No. 298**

**Guayaquil, 18 de Abril del 2020**

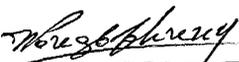
Ing. Com. CPA. MANUEL VILLAMARIN ZAVALA  
Auditor Independiente

**INMOBILIARIA DEPREIAL S.A.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en Dólares)

	<u>2017</u>	<u>2018</u>
<b><u>ACTIVO</u></b>		
<b><u>ACTIVO CORRIENTE</u></b>		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	6.613.82	3.989.93
SERV.Y OTROS PAG.ANTICL.	-----	2.623.89
ACTIVOS POR IMP.TOS.CORRIENTES	<u>39.40</u>	<u>39.40</u>
	6.653.22	6.653.22
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>A</b>	
	459.090.05	459.090.05
<b>TOTAL GENERAL DEL ACTIVO</b>	<b>465.743.27</b>	<b>465.743.27</b>

  
JOHNNY A. WONG CRUZ  
Gerente

  
EFRAIM CIRÉS VERA  
Contador



Ing. Com. CPA. MANUEL VILLAMARIN ZAVALA  
Auditor Independiente

	<u>2017</u>	<u>2018</u>
<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>		
<b><u>PASIVO</u></b>		
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	1.307.86	1.307.86
<b><u>PATRIMONIO</u></b>		
	<b>B</b>	
CAPITAL SOCIAL	400.00	400.00
RESERVA LEGAL	2.30	2.30
OTRAS RESERVAS	4.34	4.34
RESERVA DE CAPITAL	276.850.17	276.850.17
RESULTADO EJERCICIO ANTE.	556.13	556.13
RESULT. ACUM. PROV.NIIF	<u>186.622.47</u>	<u>186.622.47</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>464.435.41</b>	<b>464.435.41</b>
<b>TOTAL PASIVO PATRIMONIO</b>	<b>465.743.27</b>	<b>465.743.27</b>

  
JOHNNY A. WONG CRUZ  
Gerente

  
EBERLY CIRES VERA  
contador

W

Ing. Com. CPA. MANUEL VILLAMARIN ZAVALA  
Auditor Independiente

**INMOBILIARIA DEPREIAL S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**

**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

**(Expresado en Dólares)**

	<u>2017</u>	<u>2018</u>
<b><u>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</u></b>	405.13	-----
<hr/>		
<b><u>GASTOS</u></b>	405.13	-----
<hr/>		
<b>RESULTADOS</b>	-----	-----

  
JOHNNY A. WONG CRUZ  
Gerente

  
EFRAIM CIRES VERA  
Contador



Ing. Com. CPA. MANUEL VILLAMARIN ZAVALA  
Auditor Independiente

**INMOBILIARIA DEPREIAL S.A.**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**  
**(Expresado en dólares)**

**SIN MOVIMIENTO**

	<u>2017</u>	<u>2018</u>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Efectivo recibido por clientes		
Efectivo pagado a proveedores -empleados		
Otras entradas y ( Salidas ) de efectivo		<u>(2.623.89)</u>
<b>EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>		<b>(2.623.89)</b>
AUMENTO (DISMINUCION ) DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES		<u>(2.623.89)</u>
SALDO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO	<u>6.613,82</u>	<u>6.613,82</u>
SALDO DE EFECTIVO Y EQUIV.ALENTE DE EFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO	<b>6.613,82</b>	<b>3.989,93</b>

  
**JOHNNY A. WONG CRUZ**  
Gerente

  
**ERRAIN CIRES VERA**  
Contador



Ing. Com. CPA. MANUEL VILLAMARIN ZAVALA  
Auditor Independiente

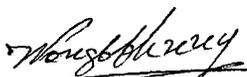
**INMOBILIARIA DEPREIAL S.A.**

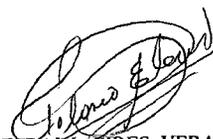
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

**SIN MOVIMIENTO**

(EXPRESADO EN DOLARES)

	<u>CAPITAL</u> <u>SOCIAL</u>	<u>Reserva</u> <u>Legal</u>	<u>Otras</u> <u>Reserv</u>	<u>Reserva</u> <u>Capital</u>	<u>RESULTADO</u> <u>ACUMULADOS</u>	<u>RESUL.</u> <u>Adopc.NIF</u>	<u>TOTAL</u>
SALDO AL 31-12-2017	400.00	2.30	4.34	276.850.17	556.13	186.622.47	464.435.41
Reserva Legal							
Resultados							
SALDO AL 31-12-2018	400.00	2.30	4.34	276.850.17	556.13	186.622.47	464.435.41

  
JOHNNY A. WONG CRUZ  
Gerente

  
EFRAIN CIRES VERA  
Contador



**POLITICAS CONTABLES SEGUN NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA ( NIIF )**

**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

**1. INMOBILIARIA DEPREIAL S.A.**

La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 30 de ABRIL de 1992, con un capital autorizado equivalente a US \$ 80.00; de la cual a la fecha cuenta con un capital suscrito de US \$ 400.00; la compañía tiene por objeto principal dedicarse a la actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles y a toda clase de actos comerciales relacionados con su objeto.

**2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de información Financiera (NIIF) similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)

**BASES DE PRESENTACION**

Toda la información es presentada en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía y de curso legal y unidad de cuenta del Ecuador

**3. - RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD**

Las principales políticas y bases contables que a continuación se mencionan han sido aplicadas por la compañía en la preparación de los estados financieros.

**• EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO**

Constituye el efectivo disponible, en caja



• **PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS.-**

No registra movimiento alguno, sin embargo la administración deberá analizar que terrenos y edificios se encuentran subestimados en 209.368.54; conforme se describe en la ( nota A )

- **OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Corresponde a obligaciones pendientes por IVA cobrado, Impuesto a la renta, y otras obligaciones que asciende a la suma de US \$ 1.307.86

**INGRESOS.-**

NO REGISTRA INGRESOS

**EGRESOS**

NO GENERA GASTOS



**4. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEGUN NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA ( NIIF )**

**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

**A) PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

Las disponibilidades de la empresa al 31 de Diciembre del 2018 se presentan de la siguiente manera :

<b><u>COSTO</u></b>	<b><u>Saldo al 31- Dicbr-2017</u></b>	<b><u>Adiciones- Transferencia</u></b>	<b><u>Saldo al 31- Dicbr-2018</u></b>
TERRENO	137.562.83		137.562.83
EDIFICIOS	325.954.14		325.954.14
MARCAS	<u>72.02</u>		<u>72.02</u>
	<b>463.588.99</b>		<b>463.588.99</b>
DEPREC.ACUM.	<u>( 4.426.92 )</u>		<u>( 4.426.92 )</u>
	<b>459.162.07</b>		<b>459.162.07</b>

**PROPIEDADES A NOMBRE DE LA COMPAÑIA INMOB.DEPREIAL S.A.**

<u>TITULO DE CREDITO</u>	<u>VALOR DE PROPIEDAD</u>
<b>INMOBILIRIA DEPREIAL S.A.</b>	
2020-076914 Clasificación A	545.190.48
2020-330234 Clasificación C	40.185.98
2020-330235 Clasificación C	40.185.98
2020-330236 Clasificación C	40.185.98
2020-007489 Clasificación C	<u>7.137.09</u>
	<b>672.885.51</b>

**JOHNNY WONG**

2020-330237 Clasificación C	<u>40.185.98</u>
	<b>713.071.49</b>

**RESUMEN**

	<u>TERRENOS/EDIFICIOS</u>
SEGÚN LIBROS	463.516.97
SEGÚN AUDITORIA	<u>672.885.51</u>
<u>Ajuste</u>	<b>209.368.54</b>



**B) PATRIMONIO**

El capital suscrito o asignado de **INMOBILIARIA DEPREIAL S.A.** se presenta de la siguiente manera :

<b><u>ACCIONISTAS</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2018</u></b>
WONG CRUZ JOHNNY ALEJANDRO	<u>400.00</u>	<u>400.00</u>
	<b>400.00</b>	<b>400.00</b>

**ASPECTOS FISCALES**

Al cierre del presente informe se puede certificar que la compañía al 31 de Diciembre del 2018 ha venido presentado sus declaraciones de impuesto al valor agregado ,retenciones en la fuente, e Impuesto a la Renta 2018 , así como su declaración en formulario 101 por el periodo fiscal 2017-2016-2015-2014

**EVENTOS POSTERIORES**

Entre el 31 de Diciembre del 2018 y a la fecha de emisión de los estados financieros no tenemos conocimiento de eventos que a criterio de la administración de la compañía, pudieran tener efecto significativo sobre los mencionados estados financieros y que no se hayan revelado.

