ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

Informe de los Auditores Independientes
por el Año Terminado el 31 de Diciembre
del 2019

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

Contenido	**Página**
Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 18

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PYMES	Pequeñas y Medianas Entidades
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
IASB	International Accounting Standards Board
IESBA	International Ethics Standards Board Accountants
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IVA	Impuesto al valor agregado
IR	Impuesto a la renta
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
SRI	Servicio de Rentas Internas
US$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de
ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Otros Asuntos

Los estados financieros de ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA, por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, fueron auditados por otro auditor independiente, quien emitió una opinión sin salvedad el 15 de abril del 2019.

El informe de cumplimiento tributario de la compañía ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA, al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas se emite por separado.

+593.4.4544747 info@garefconsulting.com
Av. De las Américas, 510
Edif. Sky Building - Piso 10 - Ofic. 1025

La opinión sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del terrorismo y otros delitos, expedidas mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0020 del 27 de noviembre del 2019, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), 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 los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

+593.4.4544747 info@garefconsulting.com
Av. De las Américas, 510
Edif. Sky Building - Piso 10 - Ofic. 1025

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada de auditoría relacionada con la información financiera de la compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la compañía, así como únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

"GAREF" CONSULTING CIA. LTDA.
Guayaquil, Febrero 3, 2020
SCVS-RNAE-954

Efrén Garzón C.
Socio
Licencia No. 30.840

+593.4.4544747 info@garefconsulting.com
Av. De las Américas, 510
Edif. Sky Building - Piso 10 - Ofic. 1025

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

ACTIVOS	**Notas**	**2019**	**2018**
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos		7,338	1,797
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	3	158,918	2
Cuentas por cobrar		8,546	11,837
Impuestos	4	4,574	9,222
Otros		791	1,357
Total activos corrientes		180,167	24,215
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Muebles y equipos		3,108	4,023
Propiedades de inversión	5	1,434,980	1,465,736
Total activos no corrientes		1,438,088	1,469,759
TOTAL		1,618,255	1,493,974
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	6	275,391	294,182
Impuestos	4	6	381
Obligaciones acumuladas		2,295	2,045
Total pasivos corrientes		277,692	296,608
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar	6	286,465	74,400
Obligación por beneficios definidos		78	78
Total pasivos no corrientes		286,543	74,478
TOTAL		564,235	371,086
PATRIMONIO:	8		
Capital social		800	800
Aportes para futuras capitalizaciones		250,000	250,000
Reservas		461	461
Resultados acumulados		802,759	871,627
Total patrimonio		1,054,020	1,122,888
TOTAL		1,618,255	1,493,974

Ver notas a los estados financieros

Ing. Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal

CPA. Gustavo Torres
Contador General

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

	Notas	2019	2018
		(en U.S. dólares)	
Ingresos		9,811	23,527
Gastos de administración	9	(71,347)	(72,941)
Otros ingresos		911	5,801
Pérdida del año		(60,625)	(43,613)

Ver notas a los estados financieros

Ing. Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal

CPA. Gustavo Torres
Contador General

Ing. Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal

CPA. Gustavo Torres
Contador General

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

	Capital Social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas	Resultados acumulados	Total
		... (en U.S. dólares) ...			
ENERO 1, 2018	800	250,000	461	915,240	1,166,501
Pérdida del año	___	___	___	(43,613)	(43,613)
DICIEMBRE 31, 2018	800	250,000	461	871,627	1,122,888
Pérdida del año				(60,625)	(60,625)
Otros	___	___	___	(8,243)	(8,243)
DICIEMBRE 31, 2019	800	250,000	461	802,759	1,054,020

Ver notas a los estados financieros

Ing. Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal

CPA. Gustavo Torres
Contador General

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de compañías relacionadas	13,102	23,190
Pagado a proveedores y otros	(61,621)	(43,206)
Otros ingresos	911	5,466
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(47,608)	(14,550)
FLUJOS DE EFECTIVO (PARA) DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversión en activos financieros	(158,916)	7,008
Adquisición de muebles y equipos		(2,299)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de inversión	(158,916)	4,709
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos de accionistas	212,065	
EFECTIVO Y BANCOS:		
Incremento (disminución) neta durante el año	5,541	(9,841)
Saldos al comienzo del año	1,797	11,638
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	7,338	1,797

Ver notas a los estados financieros

Ing. Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal

CPA. Gustavo Torres
Contador General