

INMOBILIARIA MALECÓN - 1009 S.A. (INMALECÓN)

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017

En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
INMOBILIARIA MALECÓN - 1009 S.A. (INMALECÓN)

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA MALECÓN - 1009 S.A. (INMALECÓN), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA MALECÓN - 1009 S.A. (INMALECÓN) al 31 de diciembre del 2018 y 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
4. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

6. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantiene cuentas por pagar con partes relacionadas por US\$12,673 (2017: US\$8,168), tal como se expone en la Nota 6. PARTES RELACIONADAS.
7. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el 100% de los Ingresos de la Compañía dependen de una parte relacionada, ver Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, 6. PARTES RELACIONADAS y 9. COMPROMISOS.

Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

8. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Abril 3, 2019, previo a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la cual se presentará información por parte de la Administración, sobre la que ésta es responsable. Esta otra información, a la fecha de emisión de este informe, no se encuentra disponible, por esta razón, no ha sido sometida a nuestra revisión y no podemos manifestar la existencia de congruencia entre la otra información que se presentará a la Junta y los estados financieros auditados.
9. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información que presenta la Administración a la Junta y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta, quedando fuera de nuestra responsabilidad como auditores.

Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

10. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
11. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
12. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

13. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

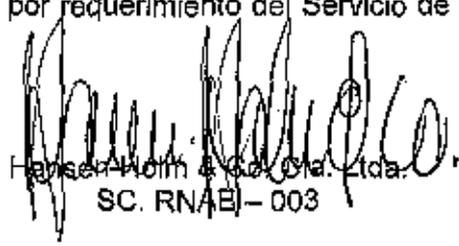
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

14. El Informe de Cumplimiento Tributario de INMOBILIARIA MALECÓN - 1009 S.A. (INMALECÓN) al 31 de diciembre del 2018, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador

Abril 30, 2019


Teresa Hansen-Holm
Matrícula CRA 23.895


Hansen-Holm & Co. Ltda.
SC. RNAEJ - 003

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

Como parte de la auditoría a los estados financieros INMOBILIARIA MALECÓN - 1009 S.A. (INMALECÓN) de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento 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.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

INMOBILIARIA MALECÓN - 1009 S.A. (INMALECÓN)

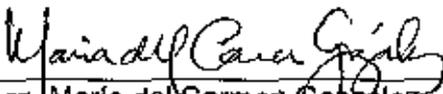
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

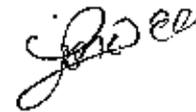
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo		646	496
Cuentas por cobrar		300	8,518
Gastos pagados por anticipado		1,074	1,117
Activos por impuestos corrientes		1,934	1,279
Total activo corriente		<u>3,954</u>	<u>11,410</u>
Propiedades	5	<u>836,482</u>	<u>836,482</u>
Total activos		<u>840,436</u>	<u>847,892</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar		0	1,313
Partes relacionadas	6	<u>12,672</u>	<u>8,168</u>
Total pasivo corriente		<u>12,672</u>	<u>9,481</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	7	1,600	1,800
Resultados acumulados	7	<u>826,164</u>	<u>836,811</u>
Total patrimonio		<u>827,764</u>	<u>838,411</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>840,436</u>	<u>847,892</u>

Las notas 1 - 10 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Arq. María del Carmen González
Representante legal



Econ. Alba Oñate
Contadora

INMOBILIARIA MALECÓN - 1009 S.A. (INMALECÓN)

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

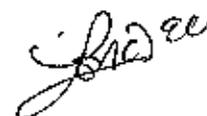
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por actividades ordinarias	1, 8 y 9	8,190	8,190
<u>Gastos</u>			
Gastos administrativos		<u>(18,764)</u>	<u>(9,713)</u>
Total gastos		<u>(18,764)</u>	<u>(9,713)</u>
(Pérdida) operativa		(10,574)	(1,523)
Otros ingresos (egresos), neto		<u>(73)</u>	<u>(71)</u>
(Pérdida) neta del ejercicio		<u>(10,647)</u>	<u>(1,594)</u>
(Pérdida) neta del ejercicio		<u>2018</u> (10,647)	<u>2017</u> (1,594)
<u>Otro resultado integral</u>			
Superávit por revaluación de propiedades	5	<u>0</u>	<u>203,847</u>
Resultado integral del año		<u>(10,647)</u>	<u>202,253</u>

Las notas 1 - 10 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Atq. María del Carmen González
Representante legal



Econ. Alba Oñate
Contadora

INMOBILIARIA MALECÓN - 1009 S.A. (INMALECÓN)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31, 2016	1,600	634,558	636,158
(Pérdida) neta del ejercicio		(1,594)	(1,594)
Otro resultado integral		203,847	203,847
Saldos a diciembre 31, 2017	1,600	836,811	838,411
(Pérdida) neta del ejercicio		(10,647)	(10,647)
Saldos a diciembre 31, 2018	<u>1,600</u>	<u>826,164</u>	<u>827,764</u>

Las notas 1 - 10 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Arq. María del Carmen González
Representante legal



Econ. Alba Oñate
Contadora

INMOBILIARIA MALECÓN - 1009 S.A. (INMALECÓN)

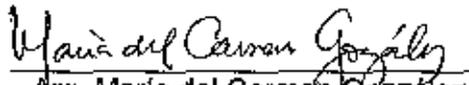
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

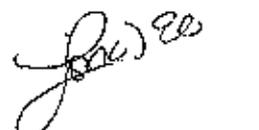
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo recibido de clientes y otros	15,752	7,285
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(15,602)	(8,362)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	150	(1,077)
Aumento (disminución) neto en efectivo	150	(1,077)
Efectivo al comienzo del año	496	1,573
Efectivo final del año	646	496
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado integral del año	(10,647)	202,253
Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		
Otro resultado integral	0	(203,847)
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar y otros activos	7,562	(1,083)
Cuentas por pagar y otros	3,235	1,600
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	150	(1,077)

Las notas 1 - 10 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Arq. María del Carmen González
Representante legal


Econ. Alba Oñate
Contadora

INMOBILIARIA MALECÓN - 1009 S.A. (INMALECÓN)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

INMOBILIARIA MALECÓN - 1009 S.A. (INMALECÓN) fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 22 de noviembre del 2013, mediante escritura de escisión, división de patrimonio, adjudicación de activos, disminución del capital social y reforma del estatuto social de la Compañía "Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A."

La Compañía se dedica a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Durante los años 2018 y 2017, se facturó por alquiler el monto de US\$8,190 a una parte relacionada, ver Notas 7. PARTES RELACIONADAS y 9. COMPROMISOS, lo cual representa el 100% del total de los ingresos.

El 3 de octubre del 2014, se obtuvo la Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SAS-14-0029100, suscrita por el Ab. Victor Anchundia Places, Intendente Nacional de Compañías en la cual, se aprueba la escritura de escisión antes mencionada.

La referida escritura de escisión fue inscrita en el Registro Mercantil el 21 de septiembre del 2015 y el aporte del inmueble fue inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil el 8 de octubre del 2015.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 19 de febrero del 2018.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Propiedades

Las propiedades se miden inicialmente por su costo. Después del reconocimiento inicial, las propiedades son presentadas a sus valores revaluados menos el importe acumulado

de las pérdidas por deterioro del valor. Las revaluaciones se efectuarán al menos cada 5 años. Cualquier aumento en la revaluación de las propiedades se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de superávit por revaluación.

d) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

e) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias son reconocidos por el alquiler del edificio.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida.

El riesgo de la Compañía está relacionado con sus actividades operacionales, principalmente por sus cuentas por cobrar, sus actividades financieras en las cuales incluye el efectivo.

5. PROPIEDADES

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de las propiedades es de US\$836,482. Durante el año 2018, no se registraron movimientos de las propiedades.

Al 31 de diciembre del 2017, el movimiento de las propiedades se forma de la siguiente manera:

	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2016</u>	<u>Revalorización</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2017</u>
Terrenos	272,314	0	272,314
Edificios	360,321	203,847	564,168
Total propiedades	<u>632,635</u>	<u>203,847</u>	<u>836,482</u>

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A.	12,662	8,168
Valores y Administraciones	10	0
	<u>12,672</u>	<u>8,168</u>

Durante los años 2018 y 2017, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos (i)	8,190	8,190
Préstamos recibidos	5,363	1,377
Préstamos otorgados	400	.0

(i) Las transacciones descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

7. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 1,600 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una.

Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 25%.

De acuerdo con la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, se establece una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la conciliación entre la (pérdida) según estados financieros y la (pérdida) tributaria es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
(Pérdida) neta del ejercicio	(10,647)	(1,594)
Gastos no deducibles	<u>196</u>	<u>343</u>
(Pérdida) tributaria	(10,451)	(1,251)

9. COMPROMISOS

Contrato con Multidau S.A.

Con fecha 2 de enero del 2017, se firma contrato de arrendamiento con Multidau S.A., que tiene por objeto arrendar un bien inmueble oficina - bodega, ubicada en Malecón 1009 y P. Icaza, el plazo del contrato es de 2 años y el canon anual es de US\$8,190 más IVA.

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Contrato con Multidau S.A.

Con fecha 2 de enero del 2019, se firma contrato de arrendamiento con Multidau S.A., que tiene por objeto arrendar un bien inmueble oficina - bodega, ubicada en Malecón 1009 y P. Icaza, el plazo del contrato es de un año, si ninguna de las partes manifestara terminar el contrato, se entenderá como renovado. El canon mensual es de US\$700 más IVA.