

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

**ESTADOS FINANCIEROS
AÑO ECONOMICO 2018**

**INMOBILIARIA LOMAS DE RACAR
RACLOMSA S.A.**

INFORME DE AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES
INMOBILIARIA LOMAS DE RACAR RACLOMSA S.A.
AÑO ECONOMICO 2018

INFORMACION GENERAL

Se procedió a realizar la Auditoria Externa a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018, y los correspondientes de Estados de Resultados, de cambios en el Patrimonio, Flujos de Efectivo y Notas a los Estados Financiero por el año terminado en esa fecha de INMOBILIARIA LOMAS DE RACAR RACLOMSA S.A. de conformidad al Contrato celebrado, mediante nuestra oferta con un programa de trabajo debidamente elaborado, a efectos de establecer:

1. La razonabilidad de los Estados Financieros, fundamentados en la revisión y análisis de los registros contables, aplicando pruebas procedimientos de conformidad con lo que establecen las Normas Internacionales de Información Financiera, las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento y de acuerdo a las circunstancias.
2. Orientar la gestión empresarial hacia la consecución de resultados que tengan como soporte la planificación a mediano y largo plazo, con miras a enfrentar el futuro en un marco de competencia.
3. Estimular a la administración para que alcance metas y objetivos correctos, enmarcados en los aspectos jurídicos legales vigentes, en la corriente de la eficiencia y de la calidad total al servicio del cliente, considerándole como el factor primordial en el desarrollo de la Compañía.
4. Los resultados obtenidos en la revisión y análisis de los Estados Financieros del año económico 2017, se limitan a los requerimientos legales y a la información obtenida que se determina en las presentes Notas.

A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS Y DIRECTORIO DE
INMOBILIARIA LOMAS DE RACAR RACLOMSA S.A.

DICTAMEN

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. Hemos auditado el Balance General, Estado de Resultados y Evolución del Patrimonio al 31 de diciembre de 2018, copias de los mismos debidamente avalizados entregados por la Administración.

RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION DE LA COMPAÑÍA POR LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera establecidas por la Superintendencia de Compañías. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los mismos y que no estén afectados por distorsiones o errores significativos, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo a las circunstancias que realiza la administración.
3. Tal como se explica en la Nota N.2, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, fueron preparados de acuerdo con Prácticas y las Normas Internacionales de Información Financiera.

RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

4. Nuestra auditoria fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento en lo que estas contemplen. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen errores importantes.
5. Una Auditoria incluye el examen, basándose en pruebas selectivas, de la evidencia que sustentan las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Incluye también la evaluación de los Principios de Contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.

OPINION

6. En mi opinión los Estados Financieros, referidos **PRESENTAN RAZONABLEMENTE**, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA LOMAS DE RACAR RACLOMSA S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, los resultados de sus operaciones, los cambios en su Patrimonio, sus flujos de efectivo y las Notas a los Estados Financiero de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento.
7. Debido a lo explicado en el párrafo 3 anterior, este informe se emite exclusivamente para información y uso por parte de los señores Socios y señores Directores, y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, en cumplimiento de las disposiciones emitidas por este Organismo de Control, y no debe ser usado para otros propósitos. No obstante esta restricción, las Normas Legales vigentes disponen que el informe tenga carácter público.



Econ. Magdalena Moina.
AUDITORA RNAE # 631

Cuenca, 11 de marzo de 2019

NOTA ADICIONALES A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

NOTA 1

BASES DE PRESENTACIÓN

Los Estados Financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Contabilidad NIC's, disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación, las normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

NOTA 2

POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

La Auditoria se realizó teniendo en cuenta las Políticas Contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la evaluación y presentación de algunas partidas que forman parte de los Estados Financieros; en todo lo que las NIAA no contemplan se aplica las Normas Internacionales de Contabilidad NIC's. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos (depreciaciones, amortizaciones, políticas de cuentas incobrables) estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, las cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Los Estados Financieros se preparan en dólares de los Estados Unidos de Norte América.

A CONTINUACION SE RESUME LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES, SEGUIDAS PARA LA PREPARACION DE ESTADOS FINANCIEROS:

CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA.- Representa el efectivo disponible y saldos en bancos e inversiones a corto plazo y que, se encuentran debidamente segregados y pueden utilizarse en forma inmediata, sin que pese sobre ellos ningún gravamen o restricción.

INVERSIONES FINANCIERAS.- Se encuentra registrado debidamente diversificado y controlado por la Administración y se mantiene bajo custodia física de la Administración la cual no mantiene la empresa.

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.- Las Cuentas por Cobrar se encuentran debidamente segregadas en función a su origen; así, proveedores, empleados, tributos, otros.

PROVISION PARA CUENTAS INCOBRABLES.- De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno LRTI, se establece que se puede efectuar una provisión sobre los créditos del 1% concedidos en el periodo. Esta provisión constituye un gasto deducible para fines tributarios. Los cargos por este concepto afectan a los estados de resultados.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.- Se contabiliza al costo de adquisición. Estos son de propiedad de la Compañía. La depreciación por el método de línea recta, aplicando los

porcentajes de depreciación; y, su monto se registra con cargo a las operaciones del año:

Edificios	20 años
Vehículos	5 años
Muebles y Enseres	10 años
Maquinaria y Equipo	10 años
Equipo de Oficina	10 años
Equipos de Computación	3 años

Los Costos de los Terrenos están valuados y segregados en la clasificación de activos no depreciables.

SEGURIDAD SOCIAL.- De conformidad con disposiciones legales vigentes, la Entidad ha efectuado aportaciones al IESS, han asumido la responsabilidad de pagar al personal los beneficios que establece el Código del Trabajo por concepto de fondo de reserva y otros.

PASIVOS.- Están Registrados, en las respectivas cuentas a corto plazo de acuerdo a su naturaleza y a las obligaciones de la Compañía en cumplimiento de Leyes Tributarias, de Seguridad Social y Laborales.

PATRIMONIO.- El Patrimonio es acumulado por aportes de sus Socios, por reservas de sus utilidades y como tal se encuentra registrado debidamente segregado.

CAPITAL SOCIAL.- Son aportes realizados en especie o efectivo por socios; que conforma las participaciones ordinarias y nominativas cada una.

RESERVAS.- Legal, de acuerdo a la ley de Compañías se toma de la Utilidad anual, esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad; Reserva de Capital, Reserva Facultativa por resolución de los accionistas con un determinado fin.

TRIBUTACION.- La Compañía está sujeta a la Ley de Régimen Tributario Interno.

PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, la compañía distribuye el 15% de utilidades antes de impuesto a la renta.

INGRESOS Y COSTOS POR VENTA.- Se registra sobre la base de emisión de COMPROBANTES DE VENTA a los Clientes.

GASTOS DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.- Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan a los resultados del año. Los costos de mejoras de importancia, se considera como adiciones a los activos fijos pertinentes.

PROCESO CICLO CONTABLE.- Análisis. Registro. Control. Información; e, Interpretación.

REQUISITOS PARA TRANSACCIONES.- Documentación sustentadora original. La cuantificación monetaria. Reconocimiento de las transacciones. Clasificación de las cuentas y terminología uniforme. Costo histórico; y, Consistencia.

DIARIZACION Y MAYORIZACION.- Resumen de las transacciones. Clasificación de las cuentas y terminología uniforme. Costo histórico; y, Consistencia.

ESTADOS FINANCIEROS PRODUCIDOS POR LA COMPAÑÍA.- Forman parte del presente informe de auditoría externa los siguientes estados financieros, que nos ha entregado la Administración:

1. BALANCE GENERAL;
2. ESTADO DE RESULTADOS
3. EVOLUCIÓN DE PATRIMONIO
4. FLUJO DE EFECTIVO
5. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

MONEDA UTILIZADA.- La moneda que se utiliza son dólares de los Estados Unidos de América.

PERIODO CUBIERTO.- Los estados financieros corresponden al ejercicio comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2018.

INVENTARIOS.- Los inventarios se presentan sin exceder el valor del mercado.

ESTIMACIONES CONTABLES.- Las Normas Internacionales de Contabilidad, requieren que la administración registre estimaciones y supuestos que afectan a los saldos reportados de activos y pasivos. Los resultados actuales pueden diferir de aquellas estimaciones.

RECONOCIMIENTO DEL INGRESO.- El ingreso es reconocido, cuando los activos debidamente documentados para su transferencia de dominio, es vendido; por lo tanto, constituye la base de medición del principio contable devengado.

PERDIDAS ACUMULADAS.- Según disposiciones legales vigentes, la pérdida de las reservas y el 50% o más del capital social, es causal de DISOLUCION DE LA COMPAÑÍA.

La pérdida del ejercicio puede ser amortizada en 5 años, siempre que exista utilidad en ejercicios posteriores y sin que el monto exceda del 25% de la Utilidad del Ejercicio

ANALISIS DE LOS PRINCIPALES RATIOS DE GESTION DE LA INSTITUCION.

ANALISIS DE LIQUIDEZ

RAZON CORRIENTE

2018

ACTIVO CORRIENTE	<u>107.041,88</u>	0,28365359
PASIVO CORRIENTE	<u>377.368,32</u>	

2017

ACTIVO CORRIENTE	<u>104.754,83</u>	0,278042638
PASIVO CORRIENTE	<u>376.758,15</u>	

La institución ha mejorado su liquidez en un 0.05 % y cuenta con una liquidez menor a uno para afrontar sus obligaciones a corto plazo, dicho de otra manera, por cada dólar que la institución debe, tiene 0.28365359 dólares para pagar observando que su liquidez mejoró muy poco en comparación al año anterior.

RAZON DE EFECTIVO

2018

EFFECTIVO DISPONIBLE	<u>97,56</u>	0,00025853
PASIVO CORRIENTE	<u>377.368,32</u>	

2017

EFFECTIVO DISPONIBLE	<u>611,60</u>	0,001623325
PASIVO CORRIENTE	<u>376.758,15</u>	

Este indicador puede ser de interés para los acreedores de muy corto plazo, como es el caso de algunos proveedores de bienes y servicios o para entidades financieras que se dispongan a hacer efectivo el vencimiento de alguna obligación encontramos que la empresa tiene para cubrir en este momento 0.00025853 por cada dólar que debe, dicho de otra manera, en este ejercicio tienen aún menos dinero en el corto plazo en comparación al año anterior.

ANALISIS DE SOLVENCIA

LEVERAGE TOTAL

2018

PASIVO TOTAL	<u>1.469.824,04</u>	2,33227853
PATRIMONIO	<u>630.209,48</u>	

2017

PASIVO TOTAL	<u>1'686.390,00</u>	2,704280376
PATRIMONIO	<u>623.600,28</u>	

Mide hasta qué punto está comprometido el patrimonio de los propietarios de la empresa con respecto a sus acreedores. Además, compara la financiación proveniente de terceros con los recursos aportados por los accionistas o dueños de la empresa, para identificar sobre quien recae el mayor riesgo.

Este indicador revela, que por cada dólar aportado 2,33227853 dólares son financiados por terceros disminuyendo en relación al año anterior.

ANALISIS DE RENTABILIDAD

RENDIMIENTO DE LA INVERSION

2018

UTILIDAD	<u>272,94</u>	0,00012752
ACTIVO TOTAL	2.140.348,62	

2017

UTILIDAD	<u>9.846,31</u>	0,004244398
ACTIVO TOTAL	2'319.836,60	

Este indicador señala la forma como se produce el retorno de la inversión realizada en la empresa, a través de la rentabilidad del activo total...

Este indicador revela, que, por cada dólar invertido, respecto a los activos totales se recupera 0.00012752, la empresa bajó demasiado el rendimiento de la inversión.

RENDIMIENTO DEL PATRIMONIO

2018

UTILIDAD	<u>272,94</u>	0,00043309
PATRIMONIO	630.209,48	

2017

UTILIDAD	<u>1.253,02</u>	0,002009332
PATRIMONIO	623.600,28	

Este indicador señala la tasa de rendimiento que obtienen los propietarios de la empresa, respecto de su inversión representada en el patrimonio registrado contablemente.

Este indicador revela, que, por cada dólar invertido, respecto de la inversión representada en el patrimonio se recupera 0.00043309 ctvs., observando que este ratio también se encuentra demasiado bajo.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Moina', with a stylized, cursive script.

Econ. Magdalena Moina.
AUDITORA RNAE # 631

Cuenca, 11 de marzo de 2019

CONCLUSIONES

- La empresa tiene unos ratios de liquidez bastante bajos, poner atención.
- La recuperación de la inversión se ha deteriorado.
- El rendimiento del patrimonio también se encuentra en el descenso.

La empresa está empeorando en algunos aspectos, hay que poner énfasis en los pasivos porque aquí nace la causa de los ratios bajos al tener un crédito hipotecario.

RECOMENDACIONES

- Recomendamos que la empresa busque la manera de mejorar sus ratios, el precio de sus acciones van a bajar debido a que no hay un buen rendimiento de inversión y de patrimonio.

Agradeciendo a la administración por la colaboración y facilidades otorgadas para cumplir con mi función de auditora externa, me suscribo de ustedes.

Atentamente.



Econ. Magdalena Moina.
AUDITORA RNAE # 631

Cuenca, 11 de marzo de 2019