

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](http://www.jauditag-ec.com)



## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de:

**Inmobiliaria Bador S.A.**

Guayaquil, 30 de mayo del 2019

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Bador 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 Bador 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 (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 10 de nuestro informe. Somos independientes de Inmobiliaria Bador 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](http://www.jauditag-ec.com)



A los Accionistas de  
**Inmobiliaria Bador S.A.**  
Guayaquil, 30 de mayo del 2019

#### **Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento**

4. La Compañía ha enajenado todas las propiedades (Véase Nota 8) que generaban los ingresos de actividades ordinarias, por lo cual, no existen otros activos que generen flujos de efectivo, por lo tanto, estos hechos o condiciones pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como Empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada con relación a las condiciones actuales, en vista que la Junta de Accionistas no ha aprobado mediante Acta la liquidación de la Compañía.

#### **Cuestión clave de la auditoría**

5. 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. Excepto por lo descrito en el párrafo 4, hemos determinado que no existe otra cuestión clave de auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.

#### **Otros asuntos**

6. Los estados financieros de Inmobiliaria Bador S.A., al 31 de diciembre 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**

7. La Administración de Inmobiliaria Bador 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.

(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](http://www.Jauditag-ec.com)



A los Accionistas de  
**Inmobiliaria Bador S.A.**  
Guayaquil, 30 de mayo del 2019

8. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de valorar la capacidad de Inmobiliaria Bador 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.
9. Los responsables de la Administración son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de Inmobiliaria Bador S.A..

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

10. 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 (NIA).
11. Las NIA 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

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](http://www.jauditag-ec.com)



A los Accionistas de  
**Inmobiliaria Bador S.A.**  
Guayaquil, 30 de mayo del 2019

evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

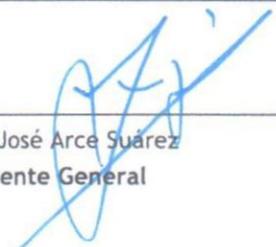
No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías, Valores y Seguros: 981

  
Lavayen Vera, Andrés

No. de Licencia Profesional: 5670

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

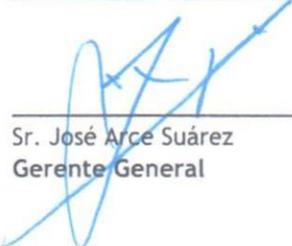
	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	6	4.578	6.852
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	7	93.500	33.600
Impuestos por recuperar		-	459
<b>Total activos corrientes</b>		<b>98.078</b>	<b>40.911</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades y equipos, neto	8	-	163.705
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>-</b>	<b>163.705</b>
<b>Total activos</b>		<b>98.078</b>	<b>204.616</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	9	15.430	14.500
Impuestos por pagar		580	2.713
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>16.010</b>	<b>17.213</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	10	-	142.150
Impuesto diferido pasivo	11	-	3.659
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>-</b>	<b>145.809</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>16.010</b>	<b>163.022</b>
Patrimonio (Ver movimiento patrimonial)		82.068	41.594
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>98.078</b>	<b>204.616</b>

  
 Sr. José Arce Suárez  
 Gerente General

  
 Sr. Fernando Reyes  
 Contador

INMOBILIARIA BADOR 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		13.600	20.400
Gastos administrativos	15	(15.179)	(20.934)
Otros ingresos	14	39.381	-
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>37.802</b>	<b>(534)</b>
Impuesto a las ganancias	11	2.672	(176)
<b>Resultado integral del año</b>		<b>40.474</b>	<b>(710)</b>



---

Sr. José Arce Suárez  
Gerente General



---

Sr. Fernando Reyes  
Contador

INMOBILIARIA BADOR 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
Saldos a enero 1, 2017	1.000	4.030	-	20.756	23.163	42.304
Apropiación de reservas	-	204	1.995	-	-	(2.199)
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	(710)
Saldos a diciembre 31, 2017	1.000	4.234	1.995	20.756	23.163	41.594
Absorción de pérdidas (Véase Nota 13)	-	-	-	(9.554)	-	9.554
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	40.474
Saldos a diciembre 31, 2018	1.000	4.234	1.995	11.202	23.163	82.068

  
 Sr. José Arce Suárez  
 Gerente General

  
 Sr. Fernando Reyes  
 Contador

INMOBILIARIA BADOR 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>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación:</b>			
Resultado integral del año		40.474	(710)
<b>Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación</b>			
Depreciaciones propiedades y equipos	8	2.678	4.018
Utilidad en venta de propiedades y equipos	8	(38.973)	-
Ingreso por impuestos diferidos	11	(3.659)	(159)
Provisión del impuesto a la renta corriente	11	987	335
		<u>1.507</u>	<u>3.484</u>
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar		(59.900)	(100)
Impuestos por recuperar		459	-
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		930	(138)
Impuestos por pagar		(3.120)	2.178
<b>Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación</b>		<b>(60.124)</b>	<b>5.424</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión:</b>			
Venta de propiedades y equipos	8	200.000	-
<b>Efectivo neto provisto en actividades de inversión</b>		<b>200.000</b>	<b>-</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:</b>			
Pagos por préstamo partes relacionadas		(142.150)	(5.200)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>		<b>(142.150)</b>	<b>(5.200)</b>
Aumento neto en efectivo		(2.274)	224
Efectivo, al comienzo del año		6.852	6.628
<b>Efectivo, al final del año</b>	<b>6</b>	<b>4.578</b>	<b>6.852</b>

**Metodo Directo**

<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>			
Cobros a clientes		13.600	20.400
Pagos a proveedores de bienes y servicios		(74.132)	(14.976)
Otros cobros y (pagos), neto		408	-
<b>Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación</b>		<b>(60.124)</b>	<b>5.424</b>

Sr. José Arce Suárez  
Gerente General

Sr. Fernando Reyes  
Contador

**INMOBILIARIA BADOR S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados del resultado integral

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de los flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
E.U.A	-	Estados Unidos de América
Compañía	-	Inmobiliaria Bador S.A.
SCVS	-	Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
PyMEs	-	Pequeñas y Medianas Entidades
I.E.S.S.	-	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social