



INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de:

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 Y 2017, el estado del resultado del período y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan de forma consistente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, para Pequeñas y Medianas Entidades – PYMES, descritas en la nota 2 de los estados financieros.

Fundamento de la opinión

Hemos realizado la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a la auditoría de los estados financieros en Ecuador y del Código de Ética, hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable del registro, preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, para Pequeñas y Medianas Entidades – PYMES, esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que la Administración considere necesario para la preparación y presentación de los estados financieros para que estén libres de error material, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad de continuar como negocio en marcha, revelando, según correspondá, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la entidad.

Quito

Dirección: Calle Catalina Aldaz No. 34 - 230
entre Av. Portugal y Av. Gral. Eloy Alfaro
Edificio Bristol Parc
Torre 2 Piso 5 Oficina No. 506
Email: quito@vizhñay.com
PBX: +593 2 3332944

Guayaquil

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantía Cornejo
No. 9 y calle Carlos Endara
Edificio Vizhñay, Asociados
Piso 1 Oficinas No. 101, 102 y 103
Email: guayaquil@vizhñay.com
PBX: +593 4 2680266

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de error material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA siempre detecte un error material cuando éste exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales o de importancia relativa cuando individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Durante la realización de nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

Planeamos y desarrollamos la auditoría, para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de riesgos de error significativo, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos 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 significativo debido a fraude es más elevado que en el caso de un error significativo debido a un error involuntario, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

Evaluamos en su conjunto la estructura y contenido de los estados financieros, la aplicación de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y que las hechas por la Administración sean adecuadas; y, si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la representación fiel.

Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la presunción de negocio en marcha para preparar los estados financieros; y si, basado en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre significativa en relación a eventos o condiciones que generan duda significativa sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha. En el caso de concluir que existe incertidumbre significativa, se requiere que este hecho se incluya en el informe de auditoría en las correspondientes o, si dichas notas son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la entidad deje de ser un negocio en marcha.

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

Comunicamos a la Administración de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

Quito

Dirección: Calle Catalina Aldaz No. 34 - 230
entre Av. Portugal y Av. Gral. Eloy Alfaro
Edificio Bristol Parc
Torre 2 Piso 5 Oficina No. 506
Email: quito@vizhñay.com
PBX: +593 2 3332944

Guayaquil

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantía Comejo
No. 9 y calle Carlos Endara
Edificio Vizhñay, Asociados
Piso 1 Oficinas No. 101, 102 y 103
Email: guayaquil@vizhñay.com
PBX: +593 4 2680266



Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe de cumplimiento tributario:

De acuerdo con los numerales 30, 31 y 32 del Artículo 2 del Decreto Ejecutivo 973, publicado en el Suplemento del Registro oficial 736, del 9 de abril de 2016, que reformó el artículo 279 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno; establece que:

Los auditores están obligados, bajo juramento, a incluir en los dictámenes que emitan respecto de los estados financieros de las sociedades auditadas, un informe separado que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de las mismas, ya sea como contribuyentes o en su calidad de agentes de retención o percepción de los tributos.

El informe del auditor deberá sujetarse a las Normas Internacionales de Auditoría NIA y expresará la opinión respecto del cumplimiento de las normas legales y reglamentarias vigentes, así como de las resoluciones de carácter general y obligatorias emitidas por el Director General del Servicio de Rentas Internas.

El sujeto pasivo sobre el cual se emita el informe que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias previstas en este artículo, será responsable por la presentación de dicho informe ante la Administración Tributaria, que de acuerdo con la Resolución NAC-DGERCGC15-00003218 publicada en el Suplemento del Registro Oficial 660 del 31-XII-2015, el Informe de Cumplimiento Tributario y sus anexos deberá ser presentado anualmente hasta el 31 de julio del siguiente ejercicio fiscal al que corresponda la información.

La opinión de los Auditores Externos de los impuestos fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario ICT, que se emite de forma independiente a este informe.

Informe sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos:

De acuerdo a la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0041 artículo 34, Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos publicado en el registro oficial 396, 28 de diciembre de 2018, por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, entre ellos la confidencialidad de la información, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos.

La auditoría de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, de acuerdo con la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador publicada el 26 de mayo de 2015, determina el alcance, prueba selectiva y procedimientos que los auditores externos tienen que cumplir, para obtener suficiente evidencia para proporcionar una base a la opinión.

La opinión de los Auditores Externos sobre el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, se emite de forma independiente a este informe.

Vizhñay, Asociados

Guayaquil - Ecuador, 21 de marzo del 2019
RNAE No. 105

Rodrigo Ricardo Vizhñay Vincent
RNC No. 36050

Quito

Dirección: Calle Catalina Aldaz No. 34 - 230
entre Av. Portugal y Av. Gral. Eloy Alfaro
Edificio Bristol Parc
Torre 2 Piso 5 Oficina No. 506
Email: quito@vizhñay.com
PBX: +593 2 3332944

Guayaquil

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantía Cornejo
No. 9 y calle Carlos Endara
Edificio Vizhñay, Asociados
Piso 1 Oficinas No. 101, 102 y 103
Email: guayaquil@vizhñay.com
PBX: +593 4 2680266

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en dólares EE.UU.)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:	31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Efectivo y equivalentes al efectivo (notas 2 y 4)	4,209.04	4,863.50
Cuentas por cobrar:		
Clientes (notas 2 y 5)	5,358.00	940.00
Otras cuentas por cobrar (notas 2 y 5)	580.00	-
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	5,938.00	940.00
Activos por impuestos corrientes (notas 2 y 6)	-	2,647.91
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	10,147.04	8,451.41
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO (notas 2 y 7)	139,010.22	31,300.00
PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO (notas 2 y 8)	587,767.24	595,187.44
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO (nota 9)	11,003.21	-
INVERSIONES EN ASOCIADAS (nota 10)	1.00	-
TOTAL ACTIVO	<u>747,928.71</u>	<u>634,938.85</u>

Ver notas a los estados financieros


Gerente


Contador

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en dólares EE.UU.)

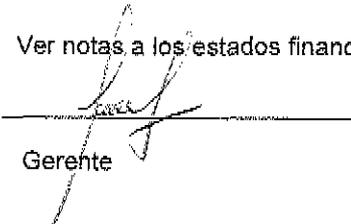
PASIVO

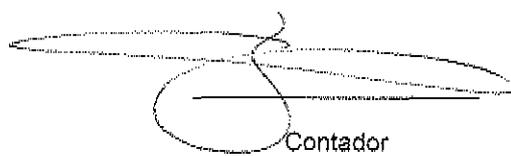
	31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
PASIVO CORRIENTE:		
Cuentas por pagar (notas 2 y 11)	965.88	40,719.61
Beneficios a empleados corrientes (notas 2 y 12)	3,170.51	687.50
Pasivos por impuestos corrientes (notas 2 y 13)	1,019.69	43.34
TOTAL PASIVO CORRIENTE	5,156.08	41,450.45
PARTES RELACIONADAS A LARGO PLAZO (notas 2 y 14)	316,231.80	189,896.04
OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO (nota 15)	2,016.00	-
PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO (notas 2 y 16)	95,821.31	97,260.95
TOTAL PASIVO	419,225.19	328,607.44

PATRIMONIO

Capital social (nota 17)	800.00	800.00
Reserva legal	400.00	400.00
Reserva de capital	84.15	84.15
Resultados acumulados	42,596.77	13,546.08
Resultados años anteriores NIIF	274,618.93	319,000.93
Resultado del ejercicio	10,203.67	-27,499.75
TOTAL PATRIMONIO	328,703.52	306,331.41
PASIVO CONTINGENTE (nota 18)	-	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	747,928.71	634,938.85

Ver notas a los estados financieros


Gerente


Contador

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Estado del Resultado del Periodo y Otro Resultado Integral
 Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2018 y 2017
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2018</u>	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>
Ingresos de actividades ordinarias (nota 2)	8,400.00	6,753.60
Otros ingresos (nota 19)	52,301.00	-
	<u>60,701.00</u>	<u>6,753.60</u>
<u>Gastos</u>		
Gastos operacionales	44,889.44	35,692.99
Gastos financieros	17.50	-
	<u>44,906.94</u>	<u>35,692.99</u>
RESULTADO ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LAS GANANCIAS	15,794.06	-28,939.39
Participación a trabajadores (notas 12 y 18)	-2,369.11	-
<u>Gasto por impuesto a las ganancias</u>		
Impuesto a la renta causado (notas 2, 13 y 18)	-3,495.69	-
Gasto por impuesto diferido (nota 9)	-1,165.23	-
Ingreso por impuesto diferido (nota 16)	1,439.64	1,439.64
GASTO NETO POR IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	<u>-3,221.28</u>	<u>1,439.64</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u><u>10,203.67</u></u>	<u><u>-27,499.75</u></u>

Ver notas a los estados financieros


 Gerente


 Contador

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
 Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2018 y 2017
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
<u>CAPITAL SOCIAL</u>		
Saldo inicial	800.00	800.00
Saldo final	800.00	800.00
<u>RESERVA LEGAL</u>		
Saldo inicial	400.00	400.00
Saldo final	400.00	400.00
<u>RESERVA DE CAPITAL</u>		
Saldo inicial	84.15	84.15
Saldo final	84.15	84.15
<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>		
Saldo inicial	13,546.08	30,428.33
Transferencia de resultado del ejercicio	-27,499.75	-16,882.25
Transferencia de resultados años anteriores NIIF	44,382.00	-
Reconocimiento de activo por impuesto diferido por amortización de perdidas de años anteriores (nota 9)	12,168.44	-
Saldo final	42,596.77	13,546.08
<u>RESULTADOS AÑOS ANTERIORES NIIF</u>		
Saldo inicial	319,000.93	319,000.93
Transferencia de resultados acumulados	-44,382.00	-
Saldo final	274,618.93	319,000.93
<u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>		
Saldo inicial	-27,499.75	-16,882.25
Transferencia a resultados acumulados	27,499.75	16,882.25
Resultado antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	15,794.06	-28,939.39
Participación a trabajadores	-2,369.11	-
Impuesto a la renta causado	-3,495.69	-
Gasto por impuesto diferido	-1,165.23	-
Ingreso por impuesto diferido	1,439.64	1,439.64
Saldo final	10,203.67	-27,499.75
TOTAL	<u>328,703.52</u>	<u>306,331.41</u>

Ver notas a los estados financieros

 Gerente

 Contador

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

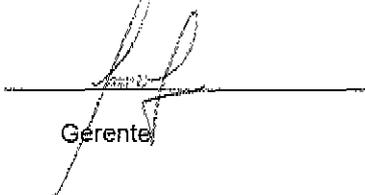
Estado de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2018 y 2017

(Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2018</u>	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Efectivo recibido de clientes y otros	55,703.00	5,813.60
Efectivo recibido / pagado a proveedores	<u>69,645.61</u>	<u>-5,491.98</u>
Efectivo generado de las operaciones	125,348.61	321.62
Gastos financieros	-17.50	-
Impuestos pagados / retenidos	<u>-3,684.57</u>	<u>2.86</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	121,646.54	324.48
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Aumento inversiones asociadas (nota 10)	-1.00	-
Compra de propiedades, planta y equipo (nota 7)	-125,000.00	-
Venta de propiedades, planta y equipo (nota 7)	<u>2,700.00</u>	<u>-</u>
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	- 122,301.00	-
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-	-
EFFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-	-
Disminución / aumento neto en efectivo y sus equivalentes	-654.46	324.48
Efectivo y sus equivalentes al efectivo al inicio del período	<u>4,863.50</u>	<u>4,539.02</u>
Efectivo y sus equivalentes al efectivo al final del período (nota 4)	<u><u>4,209.04</u></u>	<u><u>4,863.50</u></u>

Ver notas a los estados financieros


Gerente


Contador

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Conciliación de la Utilidad Neta antes de Impuestos
con el Efectivo Neto Proveniente de Actividades Operativas
Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
RESULTADO ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LAS GANANCIAS	15,794.06	-28,939.39
<u>Ajustes por partidas no monetarias:</u>		
Depreciación de propiedades, planta y equipo (nota 7)	14,589.78	7,200.00
Depreciación de propiedades de inversión (nota 8)	7,420.20	7,420.20
Gastos financieros	17.50	-
EFFECTIVO PROVENIENTE / USADO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIO EN EL CAPITAL DE TRABAJO	37,821.54	-14,319.19
Aumento en cuentas por cobrar clientes y otros	-4,998.00	-940.00
Disminución / aumento en activos por impuestos corrientes	2,647.91	-540.26
Disminución en cuentas por pagar y otros	-39,753.73	-866.16
Aumento en beneficios a empleados	113.90	352.10
Aumento en partes relacionadas por pagar a largo plazo	126,335.76	16,635.13
Aumento otras cuentas por pagar a largo plazo	2,016.00	-
Gastos financieros	-17.50	-
Impuestos pagados / retenidos	-2,519.34	2.86
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	121,646.54	324.48

Ver notas a los estados financieros


 Gerente


 Contador