

**INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR**

Estados Financieros

**Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2019 y 2018**

Informe de Auditoría Emitido por un Auditor Independiente

Estado de Situación Financiera

Estado del Resultado del Periodo y Otro Resultado Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

**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 2019 y 2018, el estado del resultado del periodo 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 2019 y 2018, 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 corresponda, 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.

### **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.

## **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 2016, publicado en el Suplemento del Registro oficial 736 y los numerales 40 y 41 del Artículo 1 del Decreto Ejecutivo 476, publicado en el Suplemento del Registro oficial 312, del 24 de agosto 2018; que reformaron 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, y la Resolución NACDGERCGC2000000032 establece por única vez que el Informe de Cumplimiento Tributario y sus anexos deberá ser presentado en el mes de noviembre del año 2020, de acuerdo al noveno dígito de RUC de la entidad.

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.15.006 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, 12 de junio del 2020  
RNAE No. 105

*Rodrigo Ricardo Vizhñay Vincent*

Rodrigo Ricardo Vizhñay Vincent  
RNC No. 38050

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

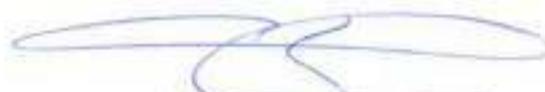
Estado de Situación Financiera  
Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018  
(Expresado en dólares EE.UU.)

ACTIVO

	<u>31 DICIEMBRE</u> 2019	<u>31 DICIEMBRE</u> 2018
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (notas 2 y 4)	6,202.18	4,209.04
Cuentas por cobrar:		
Clientes (notas 2 y 5)	7,406.00	5,358.00
Otras cuentas por cobrar (notas 2 y 6)	516.68	580.00
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	<u>7,922.68</u>	<u>5,938.00</u>
Activos por impuestos corrientes (notas 2 y 7)	343.69	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>14,468.75</u>	<u>10,147.04</u>
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO (notas 2 y 8)	123,482.94	139,010.22
PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO (notas 2 y 9)	519,949.95	587,767.24
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO (nota 10)	9,032.29	11,003.21
INVERSIONES EN ASOCIADAS (nota 11)	1.00	1.00
INVERSIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES (nota 12)	95,000.00	-
TOTAL ACTIVO	<u>761,934.93</u>	<u>747,928.71</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Gerente

  
Contador

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

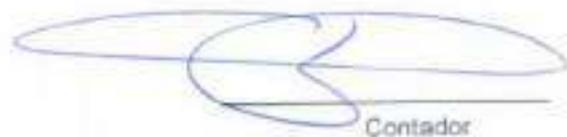
Estado de Situación Financiera  
 Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018  
 (Expresado en dólares EE.UU.)

PASIVO

	31 DICIEMBRE 2019	31 DICIEMBRE 2018
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Cuentas por pagar (notas 2 y 13)	994.96	965.88
Beneficios a empleados corrientes (notas 2 y 14)	1,671.82	3,170.51
Pasivos por impuestos corrientes (notas 2 y 15)	4.20	1,018.69
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>2,670.98</b>	<b>5,156.08</b>
<b>PARTES RELACIONADAS A LARGO PLAZO</b> (notas 2 y 16)	<b>336,243.16</b>	<b>316,231.80</b>
<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO</b> (nota 17)	<b>2,016.00</b>	<b>2,016.00</b>
<b>PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO</b> (notas 2 y 18)	<b>95,800.30</b>	<b>95,821.31</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>439,730.44</b>	<b>419,225.19</b>
 <b>PATRIMONIO</b>		
Capital social (nota 19)	800.00	800.00
Reserva legal	400.00	400.00
Reserva de capital	84.15	84.15
Resultados acumulados	52,800.77	42,596.77
Resultados años anteriores NIIF	274,618.93	274,618.93
Resultado del ejercicio	-6,499.36	10,203.67
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>322,204.49</b>	<b>328,703.52</b>
<b>PASIVO CONTINGENTE</b> (nota 20)	-	-
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>761,934.93</b>	<b>747,928.71</b>

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 2019 y 2018  
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2019</u>	<u>31 DICIEMBRE 2018</u>
Ingresos de actividades ordinarias (nota 2)	5,400.00	8,400.00
Otros ingresos (nota 21)	36,589.98	52,301.00
	<u>43,989.98</u>	<u>60,701.00</u>
<u>Gastos</u>		
Gastos operacionales	47,059.12	44,889.44
Gastos financieros	76.16	17.50
	<u>47,135.28</u>	<u>44,906.94</u>
<b>RESULTADO ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LAS GANANCIAS</b>	-3,145.30	15,794.06
Participación a trabajadores (notas 14 y 20)	-	-2,369.11
<u>Gasto por impuesto a las ganancias</u>		
Impuesto a la renta causado (notas 2, 15 y 20)	-1,404.11	-3,495.69
Gasto por impuesto diferido (nota 10)	-1,970.96	-1,165.23
Ingreso por impuesto diferido (nota 18)	21.01	1,439.64
<b>GASTO NETO POR IMPUESTOS A LAS GANANCIAS</b>	<u>-3,354.06</u>	<u>-3,221.28</u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<u><u>-6,499.36</u></u>	<u><u>10,203.67</u></u>

Ver notas a los estados financieros

  
 Gerente

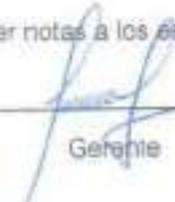
  
 Contador

**INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR**

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas  
 Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2019 y 2018  
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE</u> 2019	<u>31 DICIEMBRE</u> 2018
<u>CAPITAL SOCIAL</u>		
Saldo inicial	<u>800.00</u>	<u>800.00</u>
Saldo final	800.00	800.00
<u>RESERVA LEGAL</u>		
Saldo inicial	<u>400.00</u>	<u>400.00</u>
Saldo final	400.00	400.00
<u>RESERVA DE CAPITAL</u>		
Saldo inicial	<u>84.15</u>	<u>84.15</u>
Saldo final	84.15	84.15
<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>		
Saldo inicial	42,596.77	13,546.08
Transferencia de resultado del ejercicio	10,203.67	-27,499.75
Transferencia de resultados años anteriores NIIF	-	44,382.00
Reconocimiento de activo por impuesto diferido por amortización de perdidas de años anteriores (nota 10)	-	12,168.44
Ajuste	<u>0.33</u>	-
Saldo final	52,800.77	42,596.77
<u>RESULTADOS AÑOS ANTERIORES NIIF</u>		
Saldo inicial	274,618.93	319,000.93
Transferencia de resultados acumulados	-	-44,382.00
Saldo final	274,618.93	274,618.93
<u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>		
Saldo inicial	10,203.67	-27,499.75
Transferencia a resultados acumulados	-10,203.67	27,499.75
Resultado antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	-3,145.30	15,794.06
Participación a trabajadores	-	-2,369.11
Impuesto a la renta causado	-1,404.11	-3,495.69
Gasto por impuesto diferido	-1,970.96	-1,165.23
Ingreso por impuesto diferido	21.01	1,439.64
Saldo final	<u>-6,499.36</u>	<u>10,203.67</u>
<b>TOTAL</b>	<u><b>322,204.49</b></u>	<u><b>328,703.52</b></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 2019 y 2018  
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2019</u>	<u>31 DICIEMBRE 2018</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>		
Efectivo recibido de clientes y otros	42,005.10	55,703.00
Efectivo recibido / pagado a proveedores	<u>-3,060.93</u>	<u>69,645.61</u>
Efectivo generado de las operaciones	38,944.17	125,348.61
Gastos financieros	-76.16	-17.50
Impuestos pagados / retenidos	<u>-2,419.27</u>	<u>-3,684.57</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	36,448.74	121,646.54
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Compra de propiedades, planta y equipo (nota 8)	-	-125,000.00
Venta de propiedades, planta y equipo (nota 8)	-	2,700.00
Venta de propiedades de inversión (nota 9)	60,544.40	-
Aumento inversiones asociadas (nota 11)	-	-1.00
Aumento inversiones financieras no corrientes (nota 12)	<u>-96,000.00</u>	<u>-</u>
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<u>-34,455.60</u>	<u>-122,301.00</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	-	-
<b>EFFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	-	-
Aumento / disminución neto en efectivo y sus equivalentes	1,993.14	-654.46
Efectivo y sus equivalentes al efectivo al inicio del periodo	<u>4,209.04</u>	<u>4,863.50</u>
Efectivo y sus equivalentes al efectivo al final del periodo (nota 4)	<u>6,202.18</u>	<u>4,209.04</u>

Ver notas a los estados financieros

  
 Gerente

  
 Contador

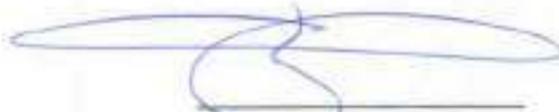
**INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR**

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 2019 y 2018  
(Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2019</u>	<u>31 DICIEMBRE 2018</u>
<b>RESULTADO ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LAS GANANCIAS</b>	-3,145.30	15,794.06
<u>Ajustes por partidas no monetarias:</u>		
Depreciación de propiedades, planta y equipo (nota 8)	15,527.28	14,589.78
Depreciación de propiedades de inversión (nota 9)	7,272.89	7,420.20
Gastos financieros	<u>76.16</u>	<u>17.50</u>
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIO EN EL CAPITAL DE TRABAJO</b>	19,731.03	37,821.54
Aumento en cuentas por cobrar clientes y otros	-1,984.88	-4,998.00
Aumento / disminución en activos por impuestos corrientes	-343.69	2,647.91
Aumento / disminución en cuentas por pagar y otros	29.08	-39,753.73
Disminución / aumento en beneficios a empleados	-1,496.69	113.90
Aumento en partes relacionadas por pagar a largo plazo	23,011.36	125,335.76
Aumento otras cuentas por pagar a largo plazo	-	2,016.00
Gastos financieros	-76.16	-17.50
Impuestos pagados / retenidos	-2,419.27	-2,519.34
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	<u>36,448.74</u>	<u>121,645.54</u>

Ver notas a los estados financieros

  
\_\_\_\_\_  
Gerente

  
\_\_\_\_\_  
Contador