

PATRICIO ORTIZ PALACIOS

ASESORIAS Y AUDITORIAS
ASESORIA GERENCIAL, FINANCIERA, AUDITORIAS

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

2018

INMOBILIARIA SANVER S.A.

PATRICIO ORTIZ PALACIOS

ASESORIAS Y AUDITORIAS
ASESORIA GERENCIAL, FINANCIERA, AUDITORIAS

INMOBILIARIA SANVER S.A.
Por el ejercicio económico terminado el:
31 de diciembre de 2018

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estado de Situación Financiera Clasificado
Estado de Resultados Integrales
Estado de Cambio en el Patrimonio
Estado de Flujo de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de la INMOBILIARIA SANVER S.A.:

Opinión

Hemos auditado el Estado de Situación Financiera de la Compañía Anónima " INMOBILIARIA SANVER S.A.", al 31 de Diciembre de 2018 y los correspondientes

Estados de Resultados Integrales, Cambios en el Patrimonio de los Accionistas y de Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados se presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía Anónima " INMOBILIARIA SANVER S.A." al 31 de diciembre de 2018, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y el Servicio de Rentas Internas del Ecuador.

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describen con más detalle en la sección de responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Asuntos Clave de Auditoría

Asuntos Clave de Auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de nuestra auditoría como un todo, en la formación de nuestra opinión al respecto, por lo que no representan una opinión por separado sobre estos asuntos.

Bienes de Inversión

En nuestra opinión los bienes de inversión es un riesgo significativo debido a la situación económica y política del país y dependencia de varios factores tanto internos como externos por eventualidades que se puedan presentar, es un riesgo considerable.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo significativo en relación con la Realización de Ingresos, incluyeron:

Pruebas de registros, controles y verificación de documentación de las adquisiciones, costos y gastos relacionados con los Bienes inmuebles puestos en arrendamientos.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos Estados Financieros con base en nuestra auditoría, la cual fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos con requerimientos éticos, así como que planifiquemos y llevemos a cabo la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores significativos de los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al hacer esta evaluación

PATRICIO ORTIZ PALACIOS

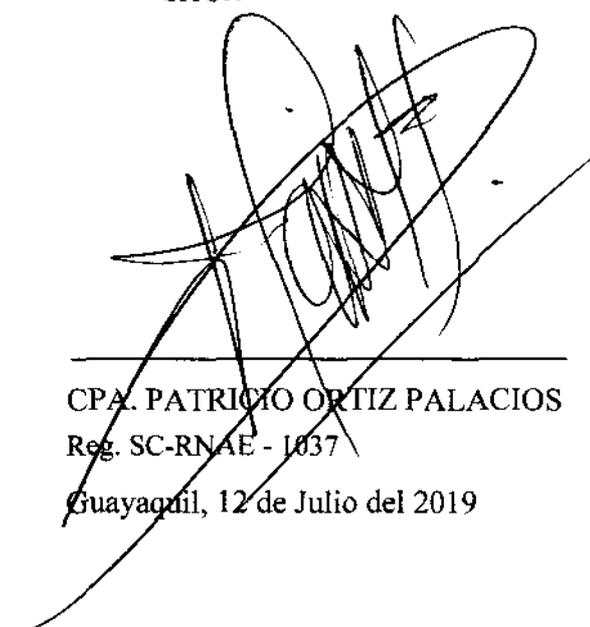
ASESORIAS Y AUDITORIAS
ASESORIA GERENCIAL, FINANCIERA, AUDITORIAS

de riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiadas en las circunstancias, pero no para expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye una evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de las estimaciones contables hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros en su conjunto.

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

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y el control interno que la administración determinó necesario para permitir la preparación de Estados Financieros libres de errores significativos, debido a fraude y error.



CPA. PATRICIO ORTIZ PALACIOS
Reg. SC-RNAE - 1037

Guayaquil, 12 de Julio del 2019

INMOBILIARIA SANVER S.A.

Estado de Situación Financiera

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresados en dólares)

	NOTAS	Diciembre 31, 2018
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
CAJA - BANCOS	2	1,113
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	3	54,327
IMPUESTOS PAGADOS		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		55,440
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS		
TERRENOS		230,519
(-) DEPRECIACION ACUMULADA		(136,770)
TOTAL ACTIVO FIJO		93,749
ACTIVOS NO CORRIENTES		
INVERSIONES A LARGO PLAZO		
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO		4,036
TOTAL DE ACTIVO A LARGO PLAZO		4,036
TOTAL ACTIVOS		153,225
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES	5	7,301
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	6	6,707
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	7	156,932
TOTAL PASIVO CORRIENTE		170,940
PASIVO A LARGO PLAZO		
DEPOSITOS EN GARANTÍA		0
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO		0
TOTAL PASIVOS		170,940
PATRIMONIO NETO		
CAPITAL SOCIAL	8	10,000
RESERVA LEGAL	9	5,000
RESERVAS POR VALUACIÓN ACTIVOS FIJOS		
SUPERAVIT POR REVALUACION DE ACTIVOS		
UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	10	127,469
UTILIDAD DEL EJERCICIO	10	(160,184)
TOTAL PATRIMONIO		(17,715)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		153,225

INMOBILIARIA SANVER S.A.
Estados de Resultados Integrales
(Expresados en dólares)

AÑOS TERMINADOS EN DICIEMBRE 31,	NOTA	2018
INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS		
	11	5,300
(-) VENTAS		
(-) COSTOS DE VENTAS		
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		5,300
GASTOS DE OPERACIÓN		
(-) GASTOS ADMINISTRATIVOS	12	(137,880)
GASTOS VENTAS		(27,604)
GASTOS DE OPERACIÓN		(165,484)
UTILIDAD EN OPERACIÓN		(160,184)
OTROS INGRESOS (GASTOS)		
(+/-) INGRESOS FINANCIEROS		
OTROS INGRESOS / GASTOS		
OTROS INGRESOS (GASTOS)		0
UTILIDAD ANTES PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		(160,184)
(-) 15% Participación Trabajadores		0
(+/-) Gastos no deducibles		0
(-) Rentas Exentas		0
BASE IMPONIBLE IMPUESTO RENTA	13	(160,184)
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO		0
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA DETERMINADO		0
UTILIDAD DEL EJERCICIO		(160,184)

INMOBILIARIA SANVER S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE 2018

DESCRIPCIÓN	Capital	Reserva Legal	Reserva de Valuación	Superavit por revaluación de activos	Resultados acumulados	Resultados acumulados por Adopción NIIF	Total	Participaciones no controladas	Patrimonio total
Saldo final al 31 de Diciembre del 2017	10,000				132,470		142,470	-	142,470
Resultado Integral del año 2018					(160,184)		(160,184)		(160,184)
Ajustes y reclasificaciones		5,000			(5,001)		(1)		(1)
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	10,000	5,000			(32,715)		(17,715)	-	(17,715)

INMOBILIARIA SANVER S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
 (Expresado en Dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2018
1) FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	
Utilidad / Pérdida antes de impuestos y participación trabajadores	(160,184)
Depreciación de Activos Fijos	11,500
Cuentas por Cobrar	262,707
Otras cuentas por cobrar	
Inventario	
Cuentas y documentos por Pagar	(241,951)
Pasivos Acumulados	(1,219)
Provisión jubilación Patronal	
Provisión por Desahucio	
Ajuste por gasto de impuesto a la renta	
Ajuste por gasto participación trabajadores	
Efectivo Proveniente de Actividades Operativas	(129,147)
2) FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Activos Fijos (brutos al costo)	81,770
Cuentas por cobrar Largo Plazo	62,451
Efectivo Proveniente de Actividades de Inversión	144,221
3) FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Obligaciones por Pagar	(13,961)
Ajuste y reclasificaciones Patrimonio	
Efectivo Proveniente de Actividades de Financiamiento	(13,961)
Aumento / Disminución Neto del Efectivo	1,113
+ Saldo Inicial del Efectivo	0
Saldo Final del Efectivo	1,113

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

La Compañía Anónima “**INMOBILIARIA SANVER S.A.**”, fue constituida en el Ecuador el 29 de Marzo de 1982 y su actividad principal es la compra , venta , administración y mandato de bienes raíces

Bases de Presentación.- Los Estados Financieros fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB) las que han sido adoptadas en Ecuador por la Superintendencia de Compañías, según disposición emitida en la resolución 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto de 2006, estableció que las NIIF sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de los Estados Financieros.

El Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, fueron preparados conforme a disposiciones legales emitidas por los organismos estatales de control. Los valores que conforman el Estado de Resultados Integrales están presentados a sus costos históricos revaluados, excepto los cargos al gasto por depreciación de propiedades que se determinan sobre la base del valor reexpresado, reevaluado y convertido a dólares americanos de tales activos.

a) Moneda funcional y de presentación.- Los Estados Financieros están expresados en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional) representada en dólares (US \$). El dólar es la unidad monetaria de la República del Ecuador. La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

b) Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas.- La información contenida en los Estados Financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el periodo en que estos hayan sido revisados y cualquier otro periodo que estos afecten.

Clasificación de saldos corrientes y no corrientes.- En el Estado de Situación Financiera, los activos son clasificados como corrientes cuando: se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en un ciclo normal de operación; espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del periodo sobre el que se informa; o el activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

La compañía clasifica un pasivo como corriente cuando: espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación; el pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del periodo sobre el cual se informa.

Efectivo y equivalentes de efectivo.- La compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo los saldos de caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo.

Activos financieros:

- a) **Cuentas y documentos por cobrar.-** Corresponde a aquellos deudores pendientes de pago, por los bienes vendidos. Se contabilizan a su valor razonable. La Provisión por cuentas incobrables no se realiza, ya que las ventas son al contado, entendiéndose como tal, que las exportaciones a los clientes son cancelada a través de transferencias bancarias al momento de recibir el producto. Por lo tanto, la administración considera que las cuentas son totalmente cobrables.

Inventarios.- Los inventarios están valuados al costo o al valor neto realizable, el más bajo. El costo de los inventarios está basado en el método de costo promedio ponderado para los inventarios de productos terminados.

El valor neto realizable es el precio estimado de venta en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados de terminación y gastos de ventas.

Propiedad, plata y equipo.- Están registradas al costo reexpresado revaluado y convertido a dólares de los Estados Unidos de América. El costo reexpresado revaluado es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los porcentajes anuales establecidos por la Ley de Régimen Tributario Interno.

ACTIVOS	AÑOS
Maquinaria y equipo	20
Equipo de oficina	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	5
Equipo de computación	3

Provisiones.- Una provisión se reconoce, si como resultado de un evento pasado, la compañía tiene una obligación legal o implícita en el presente que pueda ser estimada con suficiente fiabilidad y es probable que una salida de beneficios económicos sea necesaria para cancelar la obligación.

Provisión para jubilación patronal y desahucio.- El Código de Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación de parte de los empleadores de conceder

jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido 25 años de servicios continuos o interrumpidos en una misma institución. La compañía registra provisiones para este beneficio con base en estudios actuariales realizados por profesionales independientes debidamente registrados en la Superintendencia de Compañías como lo requieren las normas legales vigentes en El Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno en su artículo 28 literal "f" y las Normas Internacionales de Información Financieras (NIC 19 Beneficios a los Empleados) que requiere utilizar técnicas actuariales para hacer una estimación confiable.

Adicionalmente el Código de Trabajo establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine por desahucio ante el Ministerio de Relaciones Laborales, por parte del trabajador o del empleador, la Compañía deberá reconocer al trabajador una indemnización equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio; la Compañía registra anualmente este beneficio mediante la constitución de una provisión con cargo a resultados del ejercicio, el valor es determinado con base en un estudio actuarial practicado por un profesional independiente debidamente calificado.

Impuesto a la Renta.- El Impuesto a la Renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravadas. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuestos del 25%, para las sociedades con accionistas con domicilio en el país; no obstante la tarifa impositiva será del 28% cuando las sociedades tengan accionistas establecidos en paraísos fiscales con una participación superior al 50% del capital social, cuando la mencionada participación es interior al 50%, la tarifa correspondiente a la sociedad, se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. Las tarifas impositivas disminuyen diez puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del 2018 la tarifa impositiva para las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales, tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta, en conformidad con el Art. 37.1 de la Ley.

A partir del ejercicio fiscal 2010, está vigente la norma tributaria, según Circular NAC-DGECCGC10-00015, que establece el cálculo y pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta.

Reserva Legal.- Conforme el artículo 297 de la Ley de Compañías que establece una apropiación obligatoria de un valor no menor del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que alcance por lo menos el 50% del capital pagado. El saldo de ésta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

Participación de trabajadores.- De acuerdo a las disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía provisiona al cierre del ejercicio económico el 15% sobre la utilidad anual por concepto de participación de los trabajadores en las utilidades.

2. Efectivo en caja y bancos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el efectivo y equivalentes están conformados como sigue:

	Al 31 de diciembre del
	2018
Banco Guayaquil	1113
	1113

3. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, están compuestas como sigue:

	Al 31 de diciembre del
	2018
Clientes	7,800
Proveedores	
Empleados	5,959
Otras cuentas por cobrar	40,568
Accionista	
Anticipo de prov. bienes y servicios	
	54,327

INMOBILIARIA SANVER S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (Expresadas en dólares)

4. Activos Fijos

El movimiento de Activos Fijos durante 2017 y 2018, fue el siguiente:

	TERRENOS	EDIFICIOS	MAQUINARIAS EQUIPO	MUEBLES Y ENSERES	EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	VEHICULOS	OTROS ACTIVOS FIJOS	TOTAL
Costos								
31 de diciembre 2017	0	230,000	82,289	0	0	43,400	0	355,689
Adiciones 2018		519						519
Disminuciones 2018			(82,289)			(43,400)		(125,689)
31 de diciembre 2018	0	230,519	0	0	0	0	0	230,519
Depreciación acumulada								
31 de diciembre 2017								
Depreciación anual 2018			0	0	0	43,400	0	125,271
Disminuciones 2018						(43,400)		(43,400)
31 de diciembre 2018	0	136,771	0	0	0	0	0	136,771
Importe en libros:								
31 de diciembre 2018	0	93,748	0	0	0	0	0	93,748

5. Cuentas y documentos por pagar

Al 31 de diciembre de 2018, están convenidos como sigue:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>
	<u>2018</u>
Proveedores locales	1,880
less	1,928
Anticipo de clientes	3,493
	<u>7,301</u>

6. Provisión de Beneficios sociales por pagar:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>
	<u>2018</u>
Décimo Tercer Sueldo	615
Décimo Cuarto Sueldo	4,127
Fondos de Reserva	211
Vacaciones	1,497
15% Utilidades Trabajadores	257
	<u>6,707</u>

7. Otras cuentas por pagar

	<u>Al 31 de diciembre del</u>
	<u>2018</u>
Keytel S.A.	156,158
Bretellap S.A.	774
Retenciones Impuestos Renta	
	<u>156,932</u>

8. Capital Social

Al 31 de diciembre del año 2018, el capital suscrito y pagado está constituido por diez mil acciones (10.000) ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una (US \$ 1.00).

9. Reserva Legal

Conforme el artículo 297 de la Ley de Compañías, establece una apropiación obligatoria de un valor no menor del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que alcance por lo menos el 50% del capital pagado. El saldo de ésta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

10. Utilidad del ejercicio y acumulada:

Los saldos de estas cuentas están a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos.

11. Ingreso de actividades ordinarias:

	Al 31 de diciembre del
	2018
Alquiler 12%	5,300
Alquiler 0%	
Intereses	
Ingresos excentos	
	5,300

12. Gastos Administrativos:

	Al 31 de diciembre del
	2018
Sueldos y Salarios	107,675
Beneficios Sociales	28,215
Aportes less y Fondo Reserva	13,091
Depreciación	11,500
Impuestos y otros	1,123
Otros	3,079
Gastos financieros	801
	165,484

13. Conciliación Tributaria

Para determinar el 15% de participación de trabajadores e impuesto a la renta de la compañía, la base de cálculo se efectuó de la siguiente manera:

Descripción	2018
Ingresos	5,300
(-) Costos y Gastos	(165,484)
Utilidad (Pérdida) antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta compañía	(160,184)
(-) Participación de trabajadores 15%	
(+) Gastos no deducibles	
(-) Rentas exentas	
(+) 15% Participación trabajadores atribuible a rentas exentas	
Base impositiva para cálculo del impuesto a la renta de la compañía	(160,184)
Impuesto a la renta de la compañía 22%	-
Anticipo Impuesto a la renta de la compañía determinado	-

14. Índices de precios al consumidor

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos es como sigue:

Año terminado Dic 31	Porcentaje de Variación
2010	3.3
2011	5.4
2012	4.2
2013	2.7
2014	3.67
2015	3.29
2016	5.75
2017	4.09
2018	4.59

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2018 (fecha de cierre de los Estados Financieros) y el 12 de julio de 2019 (fecha de culminación de la auditoría), la Administración considera que no existen hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018.