

INMOBILIARIA SANVER S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2019

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INMOBILIARIA SANVER S.A.

Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019

<u>Índice</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 – 2
Estado de Situación Financiera	3 – 4
Estado de Resultado Integral	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 – 23

Abreviaturas usadas:

- US\$/USD - Dólares de los Estados Unidos de América
- NIC - Normas Internacionales de Contabilidad
- NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
- PYMES - Pequeñas y Medianas Entidades
- Compañía - INMOBILIARIA SANVER S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA SANVER S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **INMOBILIARIA SANVER S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOBILIARIA SANVER S.A. al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Sin que implique introducir salvedades en la opinión, queremos llamar la atención sobre la nota 10 de los estados financieros, que demuestra que desde el cierre del ejercicio económico del año 2018, la compañía ha superado en pérdidas el cincuenta por ciento o más del capital suscrito y el total de las reservas, por lo cual y conforme a lo establecido en la Ley de Compañías del Ecuador la Compañía debe entrar en un procesos de liquidación, por lo cual existe una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la sociedad para continuar como empresa en funcionamiento.

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de INMOBILIARIA SANVER S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la Administración y de la Junta General de Accionistas de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en funcionamiento y el uso de la base contable de empresa en funcionamiento, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo. La Administración y la Junta General de Accionistas, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

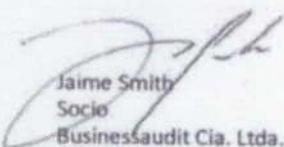
Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de empresa en funcionamiento y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

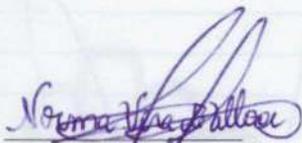
Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.


Jaime Smith
Socio
Businessaudit Cia. Ltda.
SCVS-RNAE-1324

Guayaquil, 01 de junio del 2020

INMOBILIARIA SANVER S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
 En dólares americanos

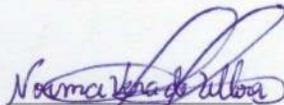
	NOTA	DICIEMBRE 2019	DICIEMBRE 2018
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE:			
Efectivo y equivalentes de Efectivo	5	1,130	1,113
Cuentas y documentos por cobrar	6	-	54,328
Cuentas y documentos por cobrar Relacionadas	6	3,357	-
Activos por impuestos corrientes	7	3,363	4,036
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		7,850	59,477
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Propiedad, Planta y equipos (neto)	8	149,500	93,749
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		149,500	93,749
TOTAL ACTIVO		157,350	153,225

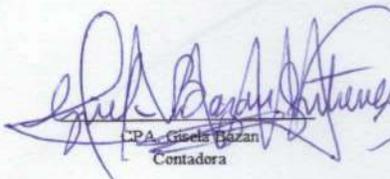

 Norma Vera Avega
 Gerente General


 CPA Gisela Bazán
 Contadora

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros

	NOTA	DICIEMBRE 2019	DICIEMBRE 2018
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE:	9		
Cuentas y documentos por pagar		6,962	1,880
Cuentas y documentos por pagar Relacionadas		185,190	156,932
Obligaciones Laborales		-	12,128
TOTAL PASIVO CORRIENTE		192,152	170,940
TOTAL PASIVO		192,152	170,940
PATRIMONIO:	10		
Capital social		10,000	10,000
Reserva Legal		5,000	5,000
Resultados acumulados		(33,234)	(32,715)
Resultado del ejercicio		(16,568)	-
TOTAL PATRIMONIO		(34,802)	(17,715)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		157,350	153,225

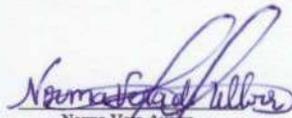

 Norma Vera Ayeiga
 Gerente General

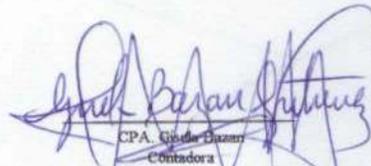

 CPA Gisela Bazan
 Contadora

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA SANVER S.A.
 ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
 En dólares americanos

	NOTAS	DICIEMBRE 2019	DICIEMBRE 2018
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Servicios	11	42,002	5,300
OTROS INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS			
		209	-
GASTOS OPERATIVOS			
Gastos de administración	12	45,272	137,880
Gastos de ventas		13,508	27,604
TOTAL GASTOS			
		58,780	165,484
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTOS			
		(16,568)	(160,184)
(-) 15% Participación Laboral			
(-) Impuesto a la Renta			
	14	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO			
		(16,568)	(160,184)


 Norma Vera Avendaño
 Gerente General


 CPA Gisela Bazán
 Contadora

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA SANVER S.A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
En dólares americanos

	Capital	Reserva Legal	Otros Resultados Integrales	Resultado Acumulados	Resultado del Ejercicio	Patrimonio Total
Saldos al 01.01.18	10,000	-	-	132,470	-	142,470
Apropiaciones de Reservas	-	-	-	-	-	-
Resultado Neto del Ejercicio	-	-	-	-	(160,184)	(160,184)
Transferencias	-	-	-	(160,184)	160,184	-
Ganancia o Pérdida por Revaluación	-	-	-	-	-	-
Ajustes y reclasificaciones	-	5,000	-	(5,001)	-	(1)
Saldos al 31.12.18	10,000	5,000	-	(32,715)	-	(17,715)
Apropiaciones de Reservas	-	-	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-	(16,568)	-16,568
Resultado Neto del Ejercicio	-	-	-	(16,568)	16,568	-
Ganancia o Pérdida por Revaluación	-	-	-	-	-	-
Otros Movimientos Patrimoniales	-	-	-	(519)	-	(519)
Saldos al 31.12.19	10,000	5,000	-	(49,802)	-	(34,801)


 Norma Vega Avéiza
 Gerente General


 CFA Gisela Hazán
 Contadora

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA SANVER S.A.

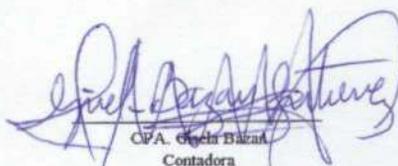
ESTA ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

En Dólares Americanos

	2019	2018
Pérdida del ejercicios	(16,568)	(160,184)
Depreciación de Activos Fijos	(55,752)	11,500
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Disminución (Incremento) en cuentas por cobrar	50,971	262,707
Disminución (Incremento) en activos por impuestos	673	-
(Disminución) Incremento en cuentas por pagar	33,340	(241,951)
(Disminución) Incremento en pasivos acumulados	(12,128)	(1,219)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	535	(129,148)
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Activos Fijos	(519)	81,770
Cuentas por cobrar a largo plazo	-	62,451
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(519)	144,221
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obligaciones por pagar	-	(13,961)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	-	(13,961)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	17	1,113
EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL PRINCIPIO DEL AÑO	1,113	-
EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL FINAL DEL AÑO	(Nota 5) <u>1,130</u>	<u>1,113</u>


Norma Vera Aveiga
Gerente General


CPA. Geeta Balza
Contadora

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros