

INMOBILIARIA SANVER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

INMOBILIARIA SANVER S.A., fue constituida en Ecuador en la ciudad de Guayaquil el 02 de diciembre de 2003, e inscrita en el Registro Mercantil el 19 de diciembre de 2003. La Compañía posee un capital social de US\$ 10,000, el mismo que está vigente a la fecha de nuestro informe.

La actividad económica es la compra, venta, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles, inclusive las sujetas al régimen de la propiedad horizontal, conforme a lo establecido en el acta de constitución. Según lo indicado en el Servicio de Rentas Internas, la compañía tiene la actividad de venta al por menor de accesorios, partes y piezas de vehículos automotores, como su actividad económica principal.

Su número de Registro Único de Contribuyente es 0992362332001. Su domicilio actual y principal se encuentra ubicada en la ciudad de Guayaquil, Ecuador. Adicionalmente, la Compañía registra cuatro establecimientos, tres en la misma ciudad y uno en Duran.

Gestión de Riesgos Financieros

Durante el curso normal de sus operaciones la compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de Liquidez.
- Riesgo de Mercado,
- Riesgo de Crédito.
- Riesgo Operacional.

Las actividades de **INMOBILIARIA SANVER S.A.**, la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprenden los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo operacional. El programa general de gestión de riesgos de **INMOBILIARIA SANVER S.A.**, se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de **INMOBILIARIA SANVER S.A.**, además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero de **INMOBILIARIA SANVER S.A.**, estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control.

Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales, y el aporte de sus accionistas, el riesgo de liquidez surge por la posibilidad de desajuste entre la necesidad de fondos (por gastos operativos y financieros y vencimiento de deudas) y las fuentes de estos.

Riesgos de mercado

Es el riesgo que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercados involucran cuatro tipos de riesgo: riesgo de la tasa de interés, riesgo de la tasa de cambio, riesgo de precio de los productos básico y otros riesgos de precios, tales como el riego de los títulos de patrimonio. Los

INMOBILIARIA SANVER S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019
(En dólares de los Estados Unidos de América)

instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen las deudas y préstamos que devengan interés, y los depósitos en efectivo.

Riesgo de crédito

Respecto al riesgo de crédito asociado con los saldos de depósitos, **INMOBILIARIA SANVER S.A.**, únicamente realiza operaciones con instituciones financieras que cuenten con una calificación de riesgo adecuada y superior dentro del mercado financiero. **INMOBILIARIA SANVER S.A.**, mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

Entidad Financiera	Firma Calificadora de Riego	Calificación
Banco de Guayaquil S.A.	Pacific Credit Rating	AAA-

Respecto a sus afiliados las políticas de crédito de **INMOBILIARIA SANVER S.A.**, están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios.

Riesgo operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa e indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos operativos, el personal, la infraestructura de la compañía y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de créditos como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y de normas generalmente aceptadas de comportamientos corporativos. Los riesgos operacionales surgen de todas las operaciones de la compañía. La administración tiene la responsabilidad básica de desarrollar e implementar los controles direccionalizados a evaluar y monitorear el riesgo operacional.

Moneda Funcional:

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en (\$) dólares, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2. BASE PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS. G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros (publicado el R.O.94 del 23 XII.09).

La elaboración de los estados financieros conforme a la Norma Internacionales de Información Financiera requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la nota 4, se revelan las implicaciones con un mayor juicio o complejidad, en las cuales las hipótesis y las estimaciones son significativas para revelarlas en los estados financieros.

INMOBILIARIA SANVER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América)

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

3. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

a) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocido en los estados financieros comprende los saldos bancarios y de caja, sujetos a un riesgo no significativo y de entera disposición de la compañía.

b) Inventarios

Los inventarios son presentados al importe menor entre el costo de adquisición y el valor neto realizable. El costo de los inventarios está basado en el método de costo promedio ponderando para los inventarios de productos terminados. Las importaciones en tránsito, cuando existan, se encuentran registradas a su costo de adquisición.

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

c) Gastos pagados por anticipado

Corresponde a seguros pagados por anticipados, vigentes que no están devengados y otros proveedores.

d) Transacciones en moneda extranjera

Las partidas incluidas en los estados financieros se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional es el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

e) Propiedades y equipos, neto

- Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de

INMOBILIARIA SANVER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América)

funcionamiento. La Compañía reconocerá contablemente el valor de mercado de las propiedades, dicho valor deberá estar sustentado con un avalúo.

- Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Despues del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación y el importe acumulados de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades y equipos de instalaciones requieren revisiones periódicas.

- Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La vida útil y la tasa de depreciación anual de las propiedades y equipos, es la siguiente:

<u>Descripción</u>	<u>Vida útil</u>	<u>Valor residual</u>
Terrenos		(*)
Construcciones en curso	20 a 40 años	
Edificios	20 a 40 años	
Instalaciones	20 a 40 años	
Muebles y enseres	5 a 10 años	
Maquinaria y equipo	10 a 15 años	
Naves, aeronaves, barcazas y similares	5 a 10 años	
Equipo de computación	3 años	
Vehículos, equipo de transporte y caminero	5 a 10 años	
Repuestos y herramientas	5 a 10 años	
Activos de exploración y explotación	5 a 10 años	
Plantas productoras		
Edificios bajo arrendamiento financiero	En función al contrato de arriendo	En función al contrato de arriendo
Otros		

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

Retiro o venta de propiedades y equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

INMOBILIARIA SANVER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América)

g) Deterioro del valor de los activos

Al final de cada período, la compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

h) Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta causado corriente y el impuesto diferido.

- Impuesto corriente - El impuesto causado corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final para el año fiscal.
- Impuestos diferidos - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.
- Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera se apliquen en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La compañía puede compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas tienen la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

- Impuestos corrientes y diferidos - Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado (por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la

INMOBILIARIA SANVER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América)

recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios. Al 31 de diciembre del 2019, la compañía no había registrado ningún efecto por este concepto.

i) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la compañía tenga que desprendese de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

j) Beneficios definidos a empleados

La compañía mantiene un plan de beneficios definidos post empleo que corresponde a un plan de jubilación patronal y desahucio, según las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determina anualmente con base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de las obligaciones de beneficios definidos se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés de los Bonos del Gobierno de Estados Unidos.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a las reservas para obligaciones por beneficios de jubilación y desahucio, las estimaciones están sujetas a variaciones que podrían ser importantes. El efecto, positivo o negativo sobre las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra directamente en resultados.

k) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar.

INMOBILIARIA SANVER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América)

- Venta de bienes - Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por suceder, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

l) Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, o en la medida que se devengan, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

m) Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

n) Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales superiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos no corrientes.

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre del 2019, tan solo existían:

- Cuentas por cobrar comerciales, corresponde a aquellos deudores pendientes de pago, por los bienes o servicios vendidos. Se contabilizan a su valor razonable. La Provisión por cuentas incobrables no se realiza, ya que las ventas son al contado, por lo tanto, la administración considera que las cuentas son totalmente cobrables.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

INMOBILIARIA SANVER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América)

- Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para otras cuentas por cobrar o un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

- Baja de un activo financiero – La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

I) Pasivo financiero

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- Cuentas por pagar comerciales, relacionadas y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

La compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se cancelen de conformidad con los términos crediticios oportunamente acordados.

- Baja de un pasivo financiero – El Grupo da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

o) Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

INMOBILIARIA SANVER S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 17	Contratos de seguros	Enero 1, 2021
NIC 1	Presentación de los Estados Financieros	Enero 1, 2020
NIC 8	Políticas contables, cambio en las estimaciones contables y errores	Enero 1, 2020
NIIF 3	Combinación de negocios	Fecha a ser determinada
NIIF 9, NIC 39 Y NIIF 7	Instrumentos financieros	Enero 1, 2020
NIIF 10	Estados financieros consolidados	Por determinar

La Administración estima que estas nuevas normas serán incluidas en la medida que sean efectivas conforme a las fechas establecidas para la entrada en vigencia.

p) Patrimonio

Capital social. - Al 31 de diciembre del 2019, el capital social de la Compañía está constituido por 10,000.00 acciones ordinarias, pagadas y en circulación, con un valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

Reserva legal. - La Ley de Compañías de la República del Ecuador, establece que, salvo disposición estatutaria en contrario, de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio económico, se tomará un porcentaje no menor de un 10%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva legal si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

Reserva facultativa. - Las leyes societarias vigentes determinan que de las utilidades líquidas del ejercicio se destine un porcentaje como reserva especial o facultativa. El porcentaje de apropiación depende de la decisión de la Junta General de Accionistas.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

INMOBILIARIA SANVER S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Las estimaciones y juicios son continuamente evaluadas y están basada en la experiencia históricas, conocimiento del negocio, expectativas futuras, entre otros. La elaboración de los estados financieros incluye estimaciones para las cuentas incobrables de cuentas por cobrar comerciales, vida útil de propiedad, planta y equipos, obligaciones por beneficios a empleados, provisiones.

5. EFECTIVOS Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de las cuentas al cierre del ejercicio se muestran a continuación:

DETALLE DE LAS CUENTAS	2019	2018
Bancos locales (a)	1,130	1,113
TOTAL	1,130	1,113

- (a) Saldo corresponde a los valores reflejados en la cuenta corriente del Pichincha a nombre de la Compañía

6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

En el activo corriente, se reflejan las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

DETALLE DE LAS CUENTAS	2019	2018
Clientes	-	7,800
Empleados	-	5,959
Relacionadas (a)	3,357	
Otras cuentas por cobrar	-	40,568
TOTAL	3,357	54,328

- (a) Corresponde a cuentas por cobrar a dos relacionados por USD 3,000 y USD 357, Imedcorp S.A. y Bretellap S.A., respectivamente.

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los saldos de las cuentas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se muestran como siguen:

DETALLE DE LAS CUENTAS	2019	2018
Crédito tributario por Retención - IVA (a)	-	3,528
Crédito tributario por adquisiciones - IVA (b)	2,523	508
Renteciones en la fuente - 2% (c)	840	-
TOTAL	3,363	4,036

INMOBILIARIA SANVER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América)

- (a) Corresponde a la totalidad de crédito tributario por retenciones de Impuesto al valor agregado realizadas a la Compañía.
- (b) Corresponde a la totalidad de crédito tributario de Impuesto al valor agregado por las adquisiciones realizadas por Compañía.
- (c) Refleja el valor de la sumatoria del impuesto retenido a la Compañía.

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

A continuación, se presenta un resumen de la composición de esta cuenta, así como su movimiento durante el año:

INMOBILIARIA SANVER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	Edificios	Maquinarias y Equipos	Equipos de Computación	Vehículos	Total
Costo:					
Saldo al 1 de Enero de 2017	230,000	82,289		43,400	355,689
Adiciones	519	-		-	519
Ventas y bajas	-	(82,289)		(43,400)	(125,689)
Saldo al 31 de Diciembre de 2018	230,519	-		-	230,519
Ajustes	(519)	-		-	(519)
Saldo al 31 de Diciembre de 2019	230,000	-		-	230,000
Depreciación acumulada:					
Saldo al 1 de Enero de 2017	(125,271)	-		(43,400)	(168,671)
Gasto de depreciación del año	(11,500)	-		-	(11,500)
Ventas y bajas	-	-		43,400	43,400
Saldo al 31 de Diciembre de 2018	(136,771)	-		-	(136,771)
Gasto de depreciación del año	(11,500)	-		-	(11,500)
Ajustes	(*) 67,771	-		-	67,771
Saldo al 31 de Diciembre de 2019	(80,500)	-		-	(80,500)
Valor neto en libros:					
Saldo Neto al 31-Diciembre 2018	93,748	-		-	93,748
Saldo Neto al 31-Diciembre 2019	149,500	-		-	149,500

(*) La Gerencia de la Compañía ha revisado las estimaciones del costo y la depreciación del edificio a procedido a ajustarlo conforme a la política establecida (véase nota 3).

INMOBILIARIA SANVER S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019
(En dólares de los Estados Unidos de América)

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

En el pasivo corriente, al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las obligaciones, incluyen:

DETALLE DE LAS CUENTAS	2019	2018
Proveedores (a)	6,962	1,880
Cuentas por pagar relacionadas (b)	185,190	156,932
TOTAL	192,152	158,812

(a) Un detalle de esta cuenta en el año 2019, es como sigue a continuación:

Proveedores	2019
Electrica de Guayaquil	3,287
Interagua	1,151
Ortiz Palacios Patricio Miguel	1,575
Rodriguez Noblecilla Jimmy Alberto	949
TOTAL	6,962

(b) Para el año 2019, la totalidad de esta cuenta corresponde a valores a pagar a la Compañía relacionada Keytel S.A, por conceptos que esta relacionada ha pagado a nombre de la Compañía. La cuenta no tiene fecha de vencimiento, ni genera intereses.

10. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2019, la compañía posee un capital social de USD 301,200 el mismo que está constituido por acciones ordinarias de USD 1,000 cada una:

ACCIONISTA	CAPITAL USD	Nº DE ACCIONES	%
Mendoza Sáenz Loudes Eloisa	500	500	5%
Sáenz Vera Jorge Luis	4,500	4.500	45%
Sáenz Vera Luis Enrique	5,000	5.000	50%
TOTAL	10,000	10.000	100%

La Ley de compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que esta como mínimo alcance el 50% del capital social a continuación el detalle:

DETALLE DE LAS CUENTAS	USD
Reserva legal	5,000
TOTAL	5,000

A 31 de diciembre de 2019, la cuenta de resultados acumulados y del año presenta los siguientes movimientos:

INMOBILIARIA SANVER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América)

DETALLE DE LAS CUENTAS	USD
Resultado de años anteriores - Pérdida acumulada	33,234
Ganancia del año	16,568
TOTAL	49,802

El artículo 198 de la Ley de Compañías en la Republica del Ecuador ha establecido: “Cuando las pérdidas alcancen al cincuenta por ciento o más del capital suscrito y el total de las reservas, la compañía se pondrá necesariamente en liquidación...” De igual forma se encuentra dispuesto en el artículo 361 de la misma Ley.

11. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

La compañía **INMOBILIARIA SANVER S.A.** presenta sus ingresos por actividades ordinarias en el año 2019 por un monto de USD 42,000. El detalle de estos ingresos se denota a continuación:

DETALLE DE LAS CUENTAS	2019	2018
Alquiler	42,002	5,300
TOTAL	42,002	5,300

12. GASTOS OPERATIVOS

La composición del rubro se detalla es como sigue:

DETALLE DE LOS RUBROS	2019	2018
Gastos administrativos (a)	45,272	137,880
Gastos de venta (b)	13,508	27,604
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	58,780	165,484

(a) En el año 2019, los gastos de venta representan un 75.78%. Un detalle de los mismo es como se muestra a continuación:

DETALLE DE LOS RUBROS	USD
Sueldos y Salarios	60,441
Beneficios Sociales	27,908
Contribuciones	3,748
Servicios Básicos	3,326
Beneficios adicionales	2,947
Otros	2,934
Intereses y Multas	240
Depreciación (*)	(56,271)
TOTAL	45,272

(*) Al cierre del ejercicio la compañía ha realizado un recálculo de la depreciación del edificio ajustando este gasto.

INMOBILIARIA SANVER S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019
(En dólares de los Estados Unidos de América)

- (b) En el año 2019, los gastos de venta representan un 24.22%. Un detalle de los mismo es como se muestra a continuación:

DETALLE DE LOS RUBROS	USD
Sueldos y Salarios	4,912
Beneficios adicionales	4,881
Beneficios Sociales	3,482
Movilización	233
TOTAL	13,508

13. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del año 2019, el detalle de las cuentas con partes relacionadas es como sigue:

Cuentas por cobrar	USD
IMEDCORP S. A	3,000
BRETELLAP S.A.	357
Cuentas por pagar	USD
KEYTEL S.A.	185,190
Ingresos	USD
KEYTEL S.A.	42,002

14. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

En la conciliación tributaria, de acuerdo a la declaración de impuesto a la renta de la compañía, se denota como se muestra a continuación:

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA	2019	2018
Perdida del ejercicio	16,568	160,184
(-) 15% participación trabajadores	-	-
(-) otras rentas exentas	-	-
(+) gastos no deducibles locales	240	-
(-) Amortización de perdidas años anteriores	-	-
Utilidad gravable	-	-
Total impuesto causado – Impuesto a la Renta	-	-
Saldo del anticipo pendiente de pago	-	-
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado	-	-
(-) retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	840	-
(-) crédito tributario de años anteriores	-	-

INMOBILIARIA SANVER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América)

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA	2019	2018
Pérdida sujeta a amortización en periodos siguientes	16,328	160,184

15. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de este informe (junio 1 de 2020) no se produjeron eventos que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros y que no hayan sido revelados dentro de nuestra opinión.

Sin embargo, a la fecha de emisión del informe, la Republica del Ecuador se encuentra atravesando un Estado de Excepción a causa de una pandemia de COVID-19, por la cual el gobierno nacional ha decretado medidas que limitan las actividades comerciales y la movilidad humana. La Gerencia de **INMOBILIARIA SANVER S.A.**, no tiene la certeza de continuar con sus operaciones en un futuro cercano, siendo la situación actual causa adicional para que el cumplimiento de la hipótesis de empresa en funcionamiento se encuentra en un escenario de incertidumbre.

16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Administración y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de **INMOBILIARIA SANVER S.A.**, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.
