

**INMOBILIARIA
VERA ANDRADE S.A**
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
E INFORME DEL AUDITOR
INDEPENDIENTE

INMOBILIARIA VERA ANDRADE S. A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	Pág.
INDICE	
Dictamen del Auditor Independiente	2 - 4
Estado de Situación	5
Estado de Resultado Integral	6
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9- 12

Abreviaturas utilizadas:

USD	: Dólares de los Estados Unidos de América
NIIF	: Normas Internacionales de Información Financiera
PYMES	: Pequeñas y Medianas Empresas
COMPAÑÍA	: INMOBILIARIA VERA ANDRADE S.A.

FERNANDO GARCIA BUSTOS

AUDITOR INDEPENDIENTE

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de INMOBILIARIA VERA ANDRADE S. A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión:

1. He auditado los estados financieros de la Compañía **INMOBILIARIA VERA ANDRADE S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, el estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.
2. En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA VERA ANDRADE S.A.** al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Bases para la opinión:

3. He realizado la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Mis responsabilidades conforme a esas normas se describen más detalladamente en la sección *Responsabilidades del Auditor para Auditoría de Estados Financieros* de mi informe.
4. Soy independiente de la Compañía de acuerdo el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos junto a los requisitos éticos que son relevantes para mi auditoría de los estados financieros en Ecuador, y he cumplido con mis otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos.
5. Creo que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

Asunto que requiere Énfasis:

6. Sin que constituya una modificación de mi opinión, llamo la atención de los estados financieros adjuntos que indica que la Compañía mantiene Resultados Acumulados por Adopción por primera vez de NIIF por US\$503,405.50 en el año terminado el 31 de diciembre del 2017 y sus operaciones solo generan depreciación por el activo revalorizado, situación que representa una incertidumbre importante respecto del principio de empresa en marcha. Los estados financieros adjuntos no reflejan los ajustes y reclasificaciones que pudieran surgir como consecuencia de la incertidumbre mencionada.

FERNANDO GARCIA BUSTOS

AUDITOR INDEPENDIENTE

7. La compañía somete sus estados financieros a auditoría externa por estar incurso en la normativa de la superintendencia de compañías a partir del año fiscal 2017, por tal motivo los estados financieros no son comparativos respecto al año 2016. Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2016 no han sido sujetos a mi auditoría por lo que no opino sobre tales estados financieros.

Responsabilidad de la gerencia de la Compañía sobre los estados financieros:

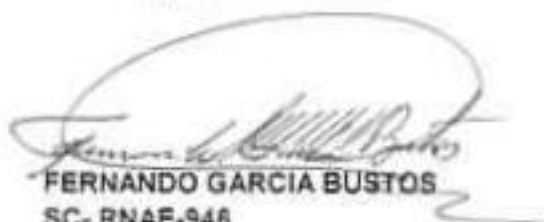
8. La gerencia es la responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y de su control interno que la gerencia determinó necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.
9. En la preparación de los Estados Financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelar, según aplique, los asuntos relacionados a continuidad; y de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la dirección pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo. La gerencia es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

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

10. Los objetivos de mi auditoría es obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye mi opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las NIA siempre detectará una representación errónea importante cuando exista. Las representaciones erróneas pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros.

Otros Asuntos:

11. El informe de cumplimiento tributario de INMOBILIARIA VERA ANDRADE S.A., al 31 de diciembre del 2017, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.



FERNANDO GARCIA BUSTOS

SC- RNAE-948

Agosto 31, 2018

Guayaquil-Ecuador

ANEXO A

Como parte de mi auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplique juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Asimismo, como parte de mi auditoría:

1. Identifiqué y evalué el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
2. Obtuve conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
3. Evalué si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
4. Concluí si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluí de que existe una incertidumbre significativa, soy requerido de llamar la atención en mi informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar mi opinión. Mis conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.

INMOBILIARIA VERA ANDRADE S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(EXPRESADOS EN US\$ DÓLARES)

	2017
Activos	
Activos corrientes	
Caja y bancos	0.00
Cuentas por cobrar	0.00
Crédito tributario a favor del sujeto pasivo (impuesto a la renta)	1,757.98
Total activos corrientes	1,757.98
Terreno (Nota 4)	151,021.65
Edificios	352,383.85
Depreciación acumulada	(70,475.76)
Total activos fijos	432,928.74
Cuentas y documentos por cobrar no corrientes (Nota 5)	130,120.52
Total Activos	564,807.24
Pasivos y patrimonio de accionistas	
Pasivos corrientes:	
Otras Cuentas por pagar	00.00
Total Pasivo corriente	00.00
Total pasivos	00.00
Patrimonio de Accionistas:	
Capital Social (nota 6)	800.00
Utilidad Acumulada	60,601.74
Resultados Acumulados:	
Provenientes de adopción por primera vez de NIIF	503,405.50
Total Patrimonio	564,807.24
Total pasivo y patrimonio de accionistas	564,807.24



Ana Maria Andrade Manosalvas
Gerente General



Carmen Esther Pacheco Rodriguez
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VERA ANDRADE S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(EXPRESADOS EN US\$ DÓLARES)

	2017
INGRESOS	
Ingresos	<u>0.00</u>
Total Ingresos Operacionales	0.00
GASTOS OPERACIONALES	
Otros gastos de administración	0.00
Total Gastos Operacionales	<u>0.00</u>
Total Resultado Integral	<u>0.00</u>



Ana María Andrade Manosalvas
Gerente General



Carmen Esther Pacheco Rodríguez
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VERA ANDRADE S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(EXPRESADOS EN US\$ DÓLARES)

		Capital Social	Reserva Legal	Resultado acumulado, provenientes de adopción por primera vez de NIIF para PYMES	Resultado Acumulado, Reserva Facultativa	Total
Diciembre 2016	31,	800.00	0.00	503,405.50	60,601.74	564,807.24
Ajuste de depreciación	por	-	-	-	-	0.00
Resultado ejercicio	del	-	-	-	-	00.00
Diciembre 2017	31,	800.00	0.00	503,405.50	60,601.74	564,807.24



Ana María Andrade Manosalvas
Gerente General



Carmen Esther Pacheco Rodríguez
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VERA ANDRADE S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(EXPRESADOS EN US\$ DÓLARES)

Efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de operación:	
Valores recibidos de clientes	0.00
Valores pagados a proveedores y empleados	<u>(0.00)</u>
Total efectivo proveniente de actividades de operación	<u>(0.00)</u>
Efectivo proveniente de actividades de inversión:	
Incremento neto propiedad, planta y equipos	(0.00)
Venta de Inmueble	<u>0.00</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>0.00</u>
Efectivo utilizado en actividades de financiamiento:	
Préstamos a compañías relacionadas	<u>0.00</u>
Efectivo proveniente de las actividades de financiamiento	<u>(0.00)</u>
Aumento neto de fondos	0.00
Saldo inicial de caja	<u>-</u>
Saldo final de caja	<u><u>0.00</u></u>



Ana María Andrade Manosalvas
Gerente General



Carmen Esther Pacheco Rodriguez
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VERA ANDRADE S. A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

Expresado en Dólares de E.U.A.

1. OBJETO DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA VERA ANDRADE S. A. (en adelante la Compañía) es una sociedad anónima constituida en Ecuador en la ciudad de Guayaquil el 23 de Agosto de 2005 e inscrita en el registro mercantil el 26 de Agosto 2005. Tiene por actividad económica principal compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como; edificios de apartamentos, viviendas y edificios no residenciales.

Las instalaciones están ubicadas en la Urbanización Santa Cecilia solar # 5 manzana # 2.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2017, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

(a) Base de presentación.-

Los estados financieros de la Compañía comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La Superintendencia de Compañías, es la entidad encargada de su control y vigilancia.

(b) Moneda Funcional y Moneda de Presentación.-

Las partidas de los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América.

(c) Activos y pasivos financieros.-

Son instrumentos financieros no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar mantenidos hasta su vencimiento. Están registrados inicialmente a su valor razonable. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el

control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

- **Cuentas por pagar.-** Corresponden a obligaciones de pago por bienes y servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Se registran al valor nominal y no generan intereses.

(d) Propiedades y equipos.-

Las propiedades y equipos se registran al costo de adquisición neto de la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda.

El costo inicial de las propiedades y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables (de aplicar) y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación. Los costos por reparaciones mayores son capitalizados cuando se estime beneficios futuros para el giro del negocio, los desembolsos posteriores por reparaciones y mantenimientos son registrados en resultados en el periodo en que se incurren.

La depreciación de propiedades y equipos es calculada siguiendo el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los activos fijos sin considerar valores residuales.

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes

	AÑOS
Edificios	50
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	5

Las pérdidas o ganancias por las ventas de propiedades y equipos, se liquidan contra los resultados del ejercicio.

(e) Reservas y Resultados Acumulados.-

- **Reserva legal.-** De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

(f) Reconocimiento de costos y gastos.-

Los gastos se registran al costo histórico, se reconocen a medida que se devengan.

(g) **Uso de estimaciones.-**

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la gerencia de la Compañía realice y utilice estimaciones contables y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica y basada en su experiencia en el negocio, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía.

3. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS AÚN NO VIGENTES

A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas, pero que no se encuentran en vigencia para los periodos anuales que se iniciaron al 1 de enero de 2017. En este sentido la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia:

Normas	Fecha efectiva de vigencia
Enmienda de las NIIF 2 Pagos basados en acciones – Clasificación y medición de operaciones de pago basado en acciones	1 de enero de 2018
Enmienda a la NIC 40 – Transferencia de propiedades de inversión	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero de 2018

4. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2017, los saldos de propiedades y equipos consistían en:

	Saldo al 01/01/2017	Adiciones	Saldo al 31/12/2017
Terreno	151.024,65	-	151.024,65
Edificio	352.383,85	-	352.383,85
	503.408,50	-	503.408,50
Depreciación Acumulada *	(70.476,76)	-	(70.476,76)
	432.931,74	-	432.931,74

Durante el año 2017 no se realizaron las depreciaciones del Edificio.

6. CUENTAS POR COBRAR NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2017, los saldos de otras cuentas por cobrar consistían en:

	<u>2017</u>
Otras cuentas por cobrar (1)	<u>130.120,52</u>
	<u>130.120,52</u>

(1) Los saldos por cobrar, a la fecha de emisión de este informe no han sido cobrados.

6. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017, el capital social está conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una.

VERA ANDRADE CHRISTIAN RICARDO	200,00	25,00%	1,00	200,00
VERA ANDRADE JOSE MIGUEL	200,00	25,00%	1,00	200,00
VERA ANDRADE MARIA DEL CARMEN	200,00	25,00%	1,00	200,00
VERA ANDRADE RICHARD ALEXANDER	200,00	25,00%	1,00	200,00
	<u>800</u>	<u>100%</u>	<u>1</u>	<u>800</u>

7. RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas, al 31 de diciembre de 2017 la compañía no realiza la respectiva reserva legal.

8. EVENTOS SUBSECUENTES

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y a la fecha de emisión de estos estados financieros no se han producido eventos que, en opinión de la gerencia de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos. Sin embargo como medida que proporcione a la empresa ingresos suficientes para cubrir los gastos de depreciación del activo revalorizado, en los próximos meses firmar contrato de arriendo por el bien perteneciente a la compañía.