

Informe de los Auditores Independientes

INMOBILIARIA VERA ANDRADE S.A.

Estados financieros auditados

Año terminado al 31 de diciembre de 2019



CASTRO MORA ASOCIADOS
AUDITORES Y CONSULTORES

INMOBILIARIA VERA ANDRADE S.A.

Estados financieros auditados Año terminado al 31 de diciembre de 2019

INDICE

Informe de los auditores externos independientes

Estados financieros auditados:

- Estados de situación financiera
- Estados de resultado integral
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas utilizadas:

US\$	- Dólares de los Estados Unidos de América
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
Compañía	- INMOBILIARIA VERA ANDRADE S.A.



CASTRO MORA ASOCIADOS

AUDITORES Y CONSULTORES

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
INMOBILIARIA VERA ANDRADE S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA VERA ANDRADE S.A.**, que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 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 y un resumen de las políticas contables significativas. Los estados financieros de la Compañía por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, fueron examinados por otra compañía auditora cuyo dictamen fechado 15 de abril de 2019, expresa una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros.

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

Fundamentos de la opinión

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas 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 VERA ANDRADE 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.

Asunto de énfasis

Efectos de la pandemia mundial por el virus covid-19

Sin afectar nuestra opinión, llamamos la atención sobre la declaratoria del "estado de excepción en todo el territorio nacional" emitido por el Presidente de la República con fecha 16 marzo del 2020, con el propósito de contener la propagación de la pandemia mundial del virus covid-19, creando una crisis de los sistemas de salud, la suspensión de actividades



CASTRO MORA ASOCIADOS AUDITORES Y CONSULTORES

laborales, comerciales y productivas con el consiguiente efecto en la economía a nivel local y mundial. La Administración de la Compañía no ha realizado un análisis de los impactos que esta situación tendría sobre sus operaciones y el consecuente impacto en los estados financieros, así como sobre su capacidad para continuar como una empresa en operaciones (Ver Nota 7).

Responsabilidad de la administración de la compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas – NIIF para las 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 negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, 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 de la Compañía, son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que 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 como parte de nuestra auditoría:

- 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.



CASTRO MORA ASOCIADOS

AUDITORES Y CONSULTORES

- 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 negocio en marcha 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 negocio en marcha. 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.

Proporcionamos a la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a la Administración de la Compañía, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos significativos de la auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de la comunicación.



CASTRO MORA ASOCIADOS
AUDITORES Y CONSULTORES

Informes sobre otros requisitos legales y reguladores

De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2019 será presentado por separado hasta el 31 de julio del 2020, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas.

CASTRO MORA ASOCIADOS Cía. Ltda.
SC - RNAE No. 435

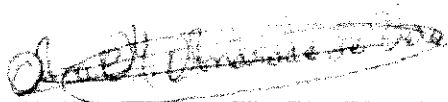
Carlos M. Castro C. - Socio
Representante Legal
RNC N° 36209

Guayaquil, 30 de junio del 2020

INMOBILIARIA VERA ANDRADE S.A.

Estados de situación financiera
Por el año terminado al 31 de diciembre de
(Expresado en U. S. dólares)

	Notas	2019	2018
Activos			
Activos corrientes:			
Activos por impuestos	3	1,758	1,758
Total activos corrientes		1,758	1,758
Activos no corrientes:			
Propiedad, planta y equipo, neto	4	432,929	432,929
Cuentas por pagar a accionista y relacionadas	5	130,120	130,120
Total activos no corrientes		563,049	563,049
Total activos		564,807	564,807
Pasivo y patrimonio			
Total pasivos		-	-
Patrimonio de los accionistas:			
Capital social	6	800	800
Resultados por adopción NIIF		60,302	60,302
Resultados acumulados		503,405	503,405
Total patrimonio de los accionistas		564,807	564,807
Total pasivos y patrimonio		564,807	564,807



Ana Andrade Manosalvas
Gerente



Carmen Pacheco Rodríguez
Contadora

Ver notas a los estados financieros

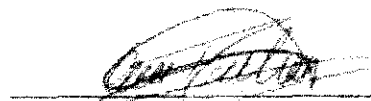
INMOBILIARIA VERA ANDRADE S.A.

Estados de resultado integral
Por el año terminado al 31 de diciembre de
(Expresado en U. S. dólares)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos		
Ventas	-	-
Costo de venta	-	-
Utilidad bruta	-	-
Gastos de administración	-	-
Gastos financieros	-	-
Utilidad del ejercicio		
Participación de trabajadores	-	-
Impuesto a la renta	-	-
Utilidad neta	-	-



Ana Andrade Manosalvas
Gerente



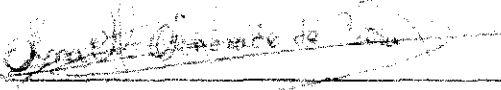
Carmen Pacheco Rodríguez
Contadora

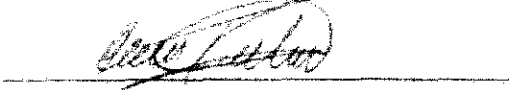
Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VERA ANDRADE S.A.

Estados de cambios en el patrimonio
Por el año terminado al 31 de diciembre de
(Expresado en U. S. dólares)

	Capital social	Resultados por adopción NIIF 1ra. vez	Resultados acumulados	Total
Diciembre 31, 2017	800	503,405	60,302	564,807
Resultado del ejercicio	-	-	-	-
Diciembre 31, 2018	800	503,405	60,302	564,807
Resultado del ejercicio	-	-	-	-
Diciembre 31, 2019	800	503,405	60,302	564,807


Ana Andrade Manosalvas
Gerente


Carmen Pacheco Rodríguez
Contadora

Ver notas a los estados financieros

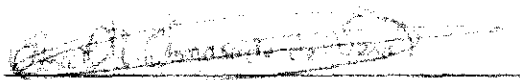
INMOBILIARIA VERA ANDRADE S.A.

Estados de flujo de efectivo

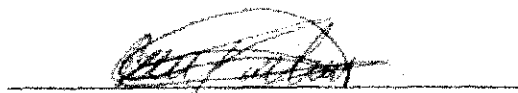
Por el año terminado al 31 de diciembre de

(Expresado en U. S. dólares)

	2019	2018
Efectivo proveniente de actividades de operación:		
Recibido de clientes	-	-
Pagado a proveedores y empleados	-	-
Intereses pagados	-	-
Impuesto a la renta	-	-
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Efectivo usado por actividades de inversión:		
Compra / baja de propiedades y equipos, neto	-	-
Efectivo neto usado por actividades de inversión		
Efectivo (usado por) de actividades de financiamiento		
Aumento (disminución) en relacionadas y accionistas	-	-
Efectivo neto provisto (usado) por actividades de financiamiento		
Aumento (disminución) neto en caja y bancos	-	-
Caja, bancos y sus equivalentes al principio del año	800	800
Caja, bancos y sus equivalentes al final del año	800	800
Conciliación de la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta	-	-
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto usado por actividades de operación:		
Depreciaciones, amortizaciones y provisiones largo plazo	-	-
Variación en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	-	-
Activos por impuestos corrientes	-	-
Inventarios	-	-
Cuentas por pagar	-	-
Pasivos por impuestos corrientes	-	-
Beneficios sociales	-	-
Efectivo neto proveniente por actividades de operación		



Ana Andrade Manosalvas
Gerente



Carmen Pacheco Rodríguez
Contadora

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VERA ANDRADE S.A.

Notas a los estados financieros Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

1. Operaciones

INMOBILIARIA VERA ANDRADE S.A., (“la Compañía”) fue constituida en la ciudad de Guayaquil en febrero del 2015 y su actividad principal es la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

El domicilio principal de la Compañía donde desarrollan sus actividades es el cantón Guayaquil, Cdla. Santa Cecilia Mz. 2 Solar 5.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 20 de abril del 2020 y presentados a la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde marzo del año 2000 adoptó el dólar de Estados Unidos de América como moneda de circulación legal. El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) ha calculado las variaciones en los índices de precios al consumidor (IPC) y determinado los siguientes índices de inflación anual (acumulados de enero a diciembre), en los tres últimos años:

<u>31 de diciembre</u>	<u>Índice de inflación anual</u>
2019	(0.07%)
2018	0.27%
2017	(0.20%)

2. Políticas contables significativas

Base de preparación de estados financieros. – Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas – NIIF para las PYMES, Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y regulaciones de organismos de control, según se revele.

Moneda funcional. – A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018 están expresadas en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación de reportes de la Compañía.

INMOBILIARIA VERA ANDRADE S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Reconocimiento de ingresos. – Los ingresos son reconocidos en una cantidad que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios prometidos a un cliente.

La compañía adoptó la norma el 1 de enero de 2018. De acuerdo con las disposiciones transitorias de la NIIF 15, la compañía optó por la aplicación de las nuevas reglas utilizando el método de transición retrospectivo que implica reconocer en el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2018, los efectos acumulados de la adopción de la norma solo a los contratos que no se hayan completado o finalizado al 1 de enero de 2018. La adopción de este método no representó realizar ajuste alguno a las utilidades retenidas.

Para determinar el momento concreto en que el cliente obtiene el control de los activos comprometidos y la compañía satisface la obligación de cumplimiento, se considera los siguientes indicadores de transferencia del control:

- La fecha en que la compañía transfiere al cliente la posesión física de los bienes.
- La fecha en que el cliente tiene los riesgos y recompensas significativos de la propiedad de los bienes.

Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera.– A continuación, se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas que entran en vigencia en el presente ejercicio económico o en los siguientes:

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero de 2019
NIIF 17 Contratos de seguro	1 de enero del 2021

La administración de la Compañía ha determinado que no existen impactos significativos de la adopción de estas normas o enmiendas.

3. Activos por impuestos

Al 31 de diciembre, un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	2019	2018
Activos:		
Crédito tributario IR	1,758	1,758
Total	1,758	1,758

INMOBILIARIA VERA ANDRADE S.A.

Notas a los estados financieros Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

4. Propiedad, planta y equipo

Al 31 de diciembre, un detalle de propiedad, planta y equipo, y sus movimientos son como sigue:

	Dic. 2017	Adiciones	Dic. 2018	Adiciones	Dic. 2019
Terrenos	151,022	-	151,022	-	151,022
Edificios	352,384	-	352,384	-	352,384
Total costo	503,406	-	503,406	-	503,406
Dep. acumulada	(70,477)	-	(70,477)	-	(70,477)
Total neto	432,929	-	432,929	-	432,929

5. Cuentas por cobrar a accionista y relacionadas

Las cuentas por cobrar a accionista y compañías relacionadas representan principalmente préstamos recibidos, sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

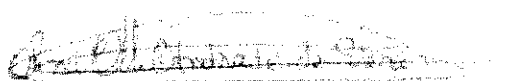
6. Patrimonio

Capital social.- El capital social de la Compañía es de US\$ 800.00 representado por igual número de acciones de valor unitario de US\$ 1.00 dólar.

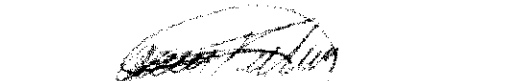
7. Eventos subsecuentes

Con fecha 16 de marzo del 2020, el Presidente de la República, dictó el "estado de excepción dentro del territorio nacional", con el afán de controlar la propagación de la pandemia mundial ocasionada por el virus covid-19, mediante el cual se ha suspendido las actividades laborales, comerciales y productivas, con excepción de ciertas actividades relacionadas con salud, provisión de alimentos, servicios básicos, entre otras. La Compañía se encuentra inactiva desde esa fecha.

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros, 30 de junio del 2020, no se produjeron otros eventos adicionales que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.



Ana Andrade Manosalvas
Gerente



Carmen Pacheco Rodríguez
Contadora

