Inmobiliaria Valba S.A.

Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre del 2018, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2017

Inmobiliaria Valba S.A.

Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre del 2018, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2017

Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estados Financieros Auditados

- Estados de Situación Financiera
- Estados del Resultado
- Estados de Cambios en el Patrimonio
- Estados de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

Signos utilizados

US$ Dólares de los Estados Unidos de América
NIIF para Pymes- Norma Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de:
Inmobiliaria Valba S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Inmobiliaria Valba S.A.**, que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados del resultado, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables importantes y otra información aclaratoria.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Inmobiliaria Valba S.A.**, al 31 de diciembre del 2018, y el desempeño 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 entidades.

Bases de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de conformidad con dicho Código.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la administración con respecto a los estados financieros

La administración de la Compañía 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 entidades, y del control interno que la administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de 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 un negocio en marcha, revelando, según proceda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar en sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte errores materiales cuando existan. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría 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 valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos 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 resultante del fraude es mayor que en el caso que resulte de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.

- Obtenemos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de los Administradores, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con 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 nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

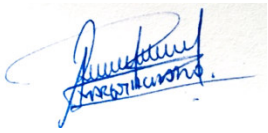
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

Hemos comunicado a la administración, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **Inmobiliaria Valba S.A.,** al 31 de diciembre del 2018, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Septiembre, 24 del 2019
Quito, Ecuador



Margoth Charro T.
RNAE No. 1083

Inmobiliaria Valba S.A.

Estados de situación financiera

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018,
con cifras comparativas a los años terminados al 31 de diciembre del 2017
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2018	2017
Activos			
Corriente			
Caja - bancos		2.427	2.656
Total activos		**2.427**	**2.656**
Pasivos y patrimonio			
Corriente			
Obligaciones acumuladas y otros			229
Total pasivos		**0**	**229**
Patrimonio			
Capital Social		800	800
Resultados acumulados		1.627	1.627
Total patrimonio		**2.427**	**2.427**
Total pasivo + patrimonio		**2.427**	**2.656**

Albania Lisette Alvarez Coello
Gerente General

Leonardo David Sanchez Yandún
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 6 forman parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Valba S.A.

Estados del Resultado

Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2018,
con cifras comparativas de los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2017
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2018	2017
Ingresos ordinarios			
Gastos Operacionales			
Otros gastos / ingresos			
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación trabajadores			
Impuesto a la renta			141
Resultado neto		**-**	**(141)**

Albania Lisette Alvarez Coello
Gerente General

Leonardo David Sanchez Yandún
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 6 forman parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Valba S.A.

Estados de cambios en el patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2017
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	Capital Social	Reserva Legal	Resultados del Ejercicio		Total
				Resultados Acumuladas	Resultado neto	
Saldos al 31 de diciembre del 2016	10	**800**		**1.627**		**2.427**
Resultado neto del ejercicio						-
Saldos al 31 de diciembre del 2017	10	**800**	**-**	**1.627**	**-**	**2.427**
Resultado neto del ejercicio						-
Saldos al 31 de diciembre del 2018	10	**800**	**-**	**1.627**	**-**	**2.427**

Albania Lisette Alvarez Coello
Gerente General

Leonardo David Sanchez Yandún
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 6 forman parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Valba S.A.

Estados de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2017
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	2018	2017
Flujo originado por actividades de operación		
Recibido de clientes		1.856
Efectivo utilizado en proveedores y otros	(229)	
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	**(229)**	**1.856**
Variación neta de caja y bancos	**(229)**	**1.856**
Saldo inicial de caja y bancos	2.656	800
Saldo final de caja y bancos	**2.427**	**2.656**

Albania Lisette Alvarez Coello
Gerente General

Leonardo David Sanchez Yandún
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 6 forman parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Valba S.A.

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Inmobiliaria Valba S.A., es una sociedad constituida y existente bajo las leyes de la República del Ecuador, mediante escritura pública del 14 de julio de 1980, e inscrita en el registro mercantil el 11 de noviembre del mismo año, con un plazo de duración de 50 años contados a partir de su inscripción. Su domicilio principal es en la ciudad de Guayaquil.

2. Operaciones

El objeto social de la compañía comprende el arrendamiento, subarriendo, compra, venta y permuta de bienes inmuebles. Como medio para el cumplimiento de las finalidades antes indicadas, podrá intervenir para la constitución de compañías de responsabilidad limitada o anónimas.

3. Políticas Contables

Los estados financieros separados adjuntos de la Compañía han sido preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES), emitida por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), según los requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros individuales, estas políticas han sido diseñadas en función de la NIIF vigente al 31 de diciembre del 2018.

a) Declaración de conformidad y presentación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYMES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

b) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

c) Moneda funcional y de presentación

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

d) Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario **Inmobiliaria Valba S.A.**, es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

e) Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente (causado) e impuestos diferidos.

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. Los impuestos se reconocen en el resultado.

i) Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el que se estima pagar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente.

f) Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

4. Patrimonio de la Compañía

a) Capital Social

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el capital se encuentra dividido en novecientas (900) participaciones de un dólar (US$1,00) cada una.

5. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de nuestro informe 24 de septiembre de 2019, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

6. Autorización de los estados financieros:

Los estados financieros de la Inmobiliaria Valba S.A., por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (incluyendo saldos comparativos) fueron aprobados para su publicación por la junta general de socios en sesión del 24 de septiembre del 2019.