

INMOBILIARIA SIMON S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019
Junto con el informe de los auditores independientes



BUKLES XAVIER PARRALES SOLÍS
Servicio Auditoría Externa

INMOBILIARIA SIMON S.A.

ÍNDICE

INFORME EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	3
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	8
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	9
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	10
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	11
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	12
1. INFORMACIÓN GENERAL	12
2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	12
3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS	21
4. EFECTIVOS Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	22
5. CUENTAS POR COBRAR	22
6. PROPIEDADES Y EQUIPO	23
7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	24
8. INVERSIONES EN ASOCIADAS	25
9. CUENTAS POR PAGAR	25
10. IMPUESTOS	26
11. OBLIGACIONES FINANCIERAS	30
12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS	30
13. PATRIMONIO	31
14. INGRESOS	31
15. GASTOS POR SU NATURALEZA	32
16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	32
17. CONTINGENTES	33
18. SANCIONES	33
19. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA	33
20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	33

Abreviaturas usadas:

US\$	Dólares de Estados Unidos de América
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera

INFORME EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y/o Junta de Directores de
Inmobiliaria Simón S.A.:

Opinión Calificada

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Simón S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados, 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, **excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en la sección "Fundamentos de la Opinión Calificada"**, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria Simón 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 Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión Calificada

Al 31 de diciembre de 2019 no recibimos contestación del requerimiento de confirmación que se efectuó al profesional legal de la Compañía, por lo tanto, no pudimos verificar si durante el año de nuestra revisión se han presentado litigios o demandas en contra de Inmobiliaria Simón S.A., que podrían derivar en posibles contingencias legales y económicas que no se encuentren registradas ni reveladas en sus estados financieros.

Al 31 de diciembre de 2019 no pudimos verificar la antigüedad sobre los saldos pendientes de cobro a la compañía relacionada La Parrilla del Nito C.A. por US\$92.958 (Nota 16), por cuanto el área contable no dispone de un reporte o anexo de antigüedad de cuentas por cobrar; esta situación nos limitó en validar si la Compañía debió realizar la medición posterior por la provisión de cuentas incobrables de sus activos financieros, conforme a las disposiciones establecidas en las Normas de Internacionales de Información Financiera (NIIF). Por lo tanto, no nos fue posible satisfacer de la razonabilidad de dichos saldos mediante otros procedimientos de auditoría, ni hemos podido determinar los ajustes que deben revelarse en sus estados financieros.

La Compañía al 31 de diciembre de 2019 emitió dos facturas a consumidores finales, por el alquiler de espacios del inmueble ubicado en la Av. Victor Emilio Estrada No. 1217 y Laureles, para eventos y fiestas navideñas por un valor de US\$6,100 más impuestos, por estas transacciones se verificó que el departamento contable preparó los referidos documentos para incrementar los ingresos de Inmobiliaria Simón S.A., sin que se haya efectuado el alquiler del citado local, por cuanto de nuestra revisión no se tuvo evidencia que el efectivo de US\$6.832 que fuera resultante de dichas transacciones exista físicamente en las instalaciones de la Compañía, ni en sus respectivas cuentas bancarias. Por lo tanto, no nos fue posible satisfacer de la razonabilidad de los ingresos por arrendamiento de la Compañía mediante otros procedimientos de auditoría, ni hemos podido determinar los ajustes que deben revelarse en sus estados financieros.

La Compañía al 31 de diciembre del 2019, mantiene Inversiones en asociadas en la compañía Inmobiliaria Ricachón S.A. por un valor total de US\$207.751 (Nota 16); sin

embargo, en los estados financieros de Inmobiliaria Simon S.A. no se ha reconocido los efectos de su medición posterior al Valor Patrimonial Proporcional (VPP), conforme lo establece las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Por lo tanto, no nos fue posible satisfacer de la razonabilidad de dichos saldos mediante otros procedimientos de auditoría, ni hemos podido determinar los ajustes que deben revelarse en sus estados financieros.

La Compañía al 31 de diciembre de 2019, incorpora como parte del costo de la edificación sobre el local ubicado en la Av. Victor Emilio Estrada 1217 y Laureles, US\$70 000 correspondientes a mejoras y remodelaciones realizadas por la compañía relacionada Corporación Educristal durante el año 2018; de este valor Inmobiliaria Simon S.A. no dispone de un detalle valorizado de las referidas mejoras, por lo que en el año 2019 no incluyó en sus registros contables la medición posterior por la depreciación anual de sus propiedades inversión, conforme a las disposiciones establecidas en las Normas de Internacionales de Información Financiera (NIIF). Por lo tanto, no nos fue posible satisfacer de la razonabilidad de dichos saldos mediante otros procedimientos de auditoría, ni hemos podido determinar los ajustes que deben revelarse en sus estados financieros.

El capital social de la Compañía según sus registros contables al 31 de diciembre de 2019 incluye como accionista a la compañía relacionada Corporación Educristal S.A., con una participación de 1.514 acciones a un precio de US\$1.00 cada una; sin embargo, en los registros contables de la compañía relacionada presenta las acciones adquiridas en Inmobiliaria Simón S.A., como inversiones en acciones el valor de US\$332.085, situación que revela que Inmobiliaria Simón S.A., no ha reconocido en sus estados financieros el incremento de su capital social en US\$330.571. Por lo tanto, no nos fue posible satisfacer de la razonabilidad de dichos saldos mediante otros procedimientos de auditoría, ni hemos podido determinar los ajustes que deben revelarse en sus estados financieros.

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 Simón 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.

Párrafo de énfasis

La Compañía la 31 de diciembre de 2019 dispone como propiedades de inversión, el terreno y edificación del local ubicado en la Av. Victor Emilio Estrada No. 1217 y Laureles, activo que conforme a los registros contables se encuentra valorado en US\$1.115.727; sin embargo, la MI Municipalidad de Guayaquil, ha determinado en los comprobantes de pago del impuesto predial correspondiente al año 2019, el avalúo comercial sobre dicho inmueble en US\$1.185.544, lo que revela que el activo antes citado estaría subvaluado contablemente en US\$69.817. Con el propósito de anticipar posibles contingencias con la entidad gubernamental, la Compañía debe analizar la realización de un avalúo a sus

activos reconocidos como propiedad de inversión durante el año 2020, a fin de presentar en sus estados financieros el valor razonable de dichos activos.

En la composición del capital social de la Compañía de acuerdo a sus registros contables el 31 de diciembre de 2019 y 2018, incorpora como accionista a la compañía relacionada Corporación Educristal S.A., con una participación de 1.514 acciones a un precio de US\$1.00 cada una; sin embargo, en los registros de accionistas que dispone la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros se observa que el referido paquete de acciones está bajo el nombre de la compañía relacionada La Pamiña del Nato C.A., situación que incurre en una posible contingencia societaria ante el referido organismo de control, la misma que la administración de Inmobiliaria Simon S.A. deberá solventar durante el año 2020.

En rubro de las cuentas por pagar comerciales no relacionadas, incluyen al 31 de diciembre de 2019 valores pendientes de pago a la MI Municipalidad de Guayaquil por US\$4.712, por concepto de patentes municipales del año 2016 de las oficinas contables y administrativas de la Compañía; sobre esta situación el departamento contable y la administración de Inmobiliaria Simon S.A. no conocen si a la fecha de emisión del presente informe, la entidad gubernamental está realizando las correspondientes acciones legales de cobro. Con el propósito de prevenir posibles contingencias con la autoridad municipal, la administración de la Compañía, deberá solventar y cumplir sus obligaciones pendientes de pago en el transcurso del año 2020.

Otros Asuntos

El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de Inmobiliaria Ricachon S.A., por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y el Art. 279 de su Reglamento de Aplicación, es emitido por separado.

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno 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- NIIF 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 y los Encargados del Gobierno, 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 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.



CPA. Xavier Parrales Solis
SC-RNAE-720

Guayaquil, abril 17 de 2020