

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores Socios de  
Inmobiliaria Vernabur Cia. Ltda.

### **Opinión con Salvedad**

Hemos auditado el estado de situación financiera de Inmobiliaria Vernabur Cia. Ltda., al 31 de diciembre del 2018, así como sus notas explicativas que incluyen un resumen de políticas contables importantes y otras notas explicativas. La compañía no ha efectuado operaciones en el año 2018, no emitiendo estado de resultado, patrimonio y flujo de efectivo.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en la sección "Fundamento de la Opinión con Salvedades" el estado de situación financiera presenta razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Inmobiliaria Vernabur Cia. Ltda., al 31 de diciembre del 2018, por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES).

### **Fundamentos de la Opinión con Salvedad**

La compañía no ha efectuado operaciones en los años 2000 al 2018, por lo que genera dudas significativas sobre la capacidad de la empresa para continuar en funcionamiento.

Tal como se indica en la nota 4, la compañía no efectuó la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, por lo tanto no ajustó el valor de los terrenos al avalúo catastral, de acuerdo con disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, aplicable para las Pymes. A la fecha del informe el avalúo de los terrenos según catastro del Municipio de Guayaquil representa \$ 68.223,90.

La Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

Somos independiente de Inmobiliaria Vernabur Cia. Ltda. de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

## **Otra información**

La Administración es responsable por la Otra Información, la cual comprende el informe del Gerente General para la presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, pero no se incluye como parte de los estados financieros ni de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la Otra Información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la Otra Información y, al hacerlo, considerar si hay una inconsistencia material entre esa información y los estados financieros o con nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si, de algún modo, parecen contener un error material. Si, basándonos en el trabajo realizado, concluimos que existe un error material en esa Otra Información, estamos obligados a informar ese hecho. No tenemos nada que comunicar en ese sentido.

## **Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre el estado financiero**

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable del estado financiero de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES), así como del control interno que la administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o errores.

En la preparación del estado financiero, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía, para continuar como una empresa en marcha, revelando según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha a menos que la administración se proponga liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

## **Responsabilidad del Auditor para la auditoría del estado financiero**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que el estado financiero de Inmobiliaria Vernabur Cia. Ltda., en su conjunto esté libre de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable, es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre va a detectar errores significativos cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en el estado financiero, debido a fraude o error, diseñamos y desarrollamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material, debido a error, ya que

el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones erróneas, o la 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 empresa.
- 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 empresa 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 empresa deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido del estado financiero, incluyendo las revelaciones, y si el estado financiero representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logren una presentación razonable.

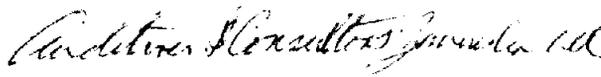
Comunicamos a los responsables de la Administración de la empresa respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa, así como de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

#### **Restricción de uso y distribución**

El informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Compañía y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

#### **Asunto de Énfasis**

El informe de Cumplimiento Tributario de Inmobiliaria Vernabur Cia. Ltda. a diciembre del 2018, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, y la opinión de los auditores externos sobre el cumplimiento de las disposiciones legales por parte de la compañía, se emite por separado.

  
SC. RNAE 039  
Guayaquil, Ecuador  
Septiembre 19, 2019

  
Ing. Carlos Béjar M.  
Gerente

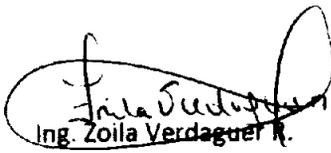
INMOBILIARIA VERNABUR CIA.LTDA.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE

Expresado en dólares de E.U.A.

ACTIVOS	NOTAS	2018	2017
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades, planta y equipos	4	10,621.49	10,621.49
TOTAL		<u>10,621.49</u>	<u>10,621.49</u>
PASIVOS Y PATRIMONIOS			
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Pasivo financiero	5	<u>9,302.38</u>	<u>9,302.38</u>
TOTAL		<u>9,302.38</u>	<u>9,302.38</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	6	400.00	400.00
Revalorización		786.89	786.89
Resultados acumulados		<u>132.22</u>	<u>132.22</u>
Total patrimonio		<u>1,319.11</u>	<u>1,319.11</u>
TOTAL		<u>10,621.49</u>	<u>10,621.49</u>

  
Sr. Marcos Vernaza Burgos  
Vicepresidente

  
Ing. Zoila Verdagué R.  
Contadora

Ver nota a los estados financieros

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

---

**1 – INFORMACION GENERAL**

La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil en agosto 13 de 1.981, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Quinto del cantón Guayaquil e inscrita en el Registrador Mercantil el 22 de diciembre de 1.981 de acuerdo con leyes de la República del Ecuador, con el nombre de Inmobiliaria Vernabur Cia. Ltda. Tiene como actividad principal de acuerdo con el Registro Unico de Contribuyente, la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Superintendencia de Guayaquil, mediante Resolución No.SC.IJ.DJDL.G.13.0000465 de enero 24 de 2013 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, declaró en disolución a varias compañías de acuerdo con lo previsto en el artículo 360 de la Ley de Compañías, encontrándose incluida en dicha Resolución Inmobiliaria Vernabur Cia. Ltda.

La Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No.SCVS-INC-DNASD-SAS-16.0004750 de fecha agosto 31 del 2016, aprobó la reactivación de Inmobiliaria Vernabur Cia. Ltda. La Resolución se inscribió en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 27 de septiembre de 2016.

**2 – BASE DE PRESENTACION Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**2.1 Declaración de cumplimiento y Base de medición.**

El estado financiero adjunto y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía y ha sido preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Medianas y Pequeñas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

El presente estado financiero ha sido preparado en base del costo histórico. El costo histórico está generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación originada a cambio de bienes y servicios. El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por cancelar un pasivo. El estado financiero se presenta en dólares de los E.U.A. El dólar de los E.U.A. es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la compañía.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación del estado financiero se detallan a continuación.

**2.2 Propiedades, planta y equipo.**

Las propiedades y equipos son activos tangibles mantenidos por más de un período contable que se utilizan en la producción de bienes y servicios, o para la administración, tal como lo establece la NIC 16. Las propiedades y equipos se presentan a su valor razonable, y están registrados al precio de adquisición más todos los costos necesarios para su funcionamiento, menos la depreciación acumulada.

Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a los resultados del año en el que éstos se incurren.

La compañía no considera el valor residual de activos fijos para la determinación del cálculo de la depreciación. La depreciación de los activos se registra en los resultados

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

---

del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta.

Edificios	5 %
Muebles enseres y equipos de oficina	10 %
Vehículos	20 %

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedad, planta y equipo, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es reconocida en los resultados del año.

En caso de venta o retiro posterior de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva por revaluación es transferido directamente a resultados acumulados.

### 2.3 Impuesto a las ganancias.

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 exentos de impuesto a la renta o de gastos no considerados deducibles.

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables.

La compañía no ha efectuado operaciones comerciales desde el año 2000.

### 2.4 Participación a los trabajadores

Se calcula aplicando la tasa del 15%. El 10% será destinado para todos los trabajadores y el 5% restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares. El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores es tratado como un beneficio a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

La compañía no tiene trabajadores en relación de dependencia.

### 2.5 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se determinan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, tomando en cuenta el valor correspondiente de cualquier descuento comercial que se otorga.

La compañía no ha efectuado operaciones comerciales desde el año 2000.

### 2.6 Costo y Gastos

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

---

**2.7 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).**- A partir del año 2018, entran en vigencia las siguientes Normas:

NIIF 9 Instrumentos Financieros (sustituye la NIC 39):

- Rige a partir de enero 1, 2018 y se aplicará en forma retroactiva, con algunas excepciones.
- El nuevo modelo de deterioro se basa en la pérdida esperada, a diferencia del modelo de la pérdida incurrida de NIC 39, lo que significa que con NIIF 9, los deterioros se registrarán, con carácter general, de forma anticipada.
- La aplicación de la NIIF 9 está dirigida a bancos, aseguradoras y otras entidades financieras, sin embargo las empresas no financieras deberían analizar a fondo los beneficios de su aplicación.

NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con clientes:

- Aplicación a partir de enero 1, 2018, se admite su aplicación anticipada.
- Reemplaza la NIC 11 Contratos de Construcción; NIC 18 Reconocimiento de Ingresos Ordinarios; Contratos de Seguros entre otros.
- Se aplica para todos los contratos de ingresos de actividades ordinarias que una entidad celebra con sus clientes. Proporciona un modelo único para el reconocimiento y medición de las ventas de ciertos activos no financieros.
- Para el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias, la Norma prevé un modelo de 5 etapas: (a) Identificar el contrato celebrado con el cliente; (b) Identificar y segregar las obligaciones de desempeño asumidas en el contrato; (c) Determinar el precio de la transacción; (d) Asignar el precio de la transacción entre las distintas obligaciones de desempeño identificadas; y (e) Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga cada obligación de desempeño asumida en el contrato

NIIF 16 Arrendamiento:

- Aplica a partir de enero 1, 2019, se admite su aplicación anticipada.
- Excluye contrato de arrendamiento a corto plazo y de bajo valor.
- Elimina la contabilidad dual para los arrendatarios. Establece un modelo único, que es igual al del arrendamiento financiero.
- Para el arrendador se sigue aplicando la clasificación de arrendamiento financiero y operativo, según sea el caso.

### **3 – ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES**

En aplicación de las políticas de la empresa, que son descritas en la nota 2, requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias, y lo efectúa considerando un modelo de negocio en marcha. La compañía no ha identificado indicios de pérdidas por deterioro de sus activos.

### **4. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, consta de terreno y mejoras por valor de \$ 10.621,49 valorado desde el año 2000 cuando se efectuó la conversión de sucres a dólares. La compañía no efectuó en su debido momento la implementación de las

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

---

Normas Internacionales de Información Financiera. El avalúo catastral a la fecha del informe es de \$ 68.223,90.

**5. PASIVOS NO CORRIENTE**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es por valor de \$ 9.302,38 con accionista, que no genera intereses, saldo que proviene desde el año 2000.

**6. CAPITAL SOCIAL**

Está constituido por 10.000 participaciones de valor nominal \$ 0,04 cada una. A la fecha del presente informe (septiembre 19, 2019), el capital accionario es el siguiente:

	<u>Capital</u>	<u>%</u>
Industrial Inmobiliaria La Funcional Cia. Ltda.	120,00	30,00
Vernaza Burgos de Orrantia Ana María	99,20	24,80
Vernaza Burgos Marcos Eduardo	99,20	24,80
Vernaza Requena Magno Eduardo	<u>81,60</u>	<u>20,40</u>
Total	<u>400,00</u>	<u>100,00</u>

**12. HECHOS POSTERIORES**

A la fecha del presente informe de auditoría (septiembre 19, 2019), la compañía no ha efectuado operaciones comerciales, no obstante la administración considera que tiene proyectos para el año 2020.

Uno de los postulados de las Normas Internacionales de Información Financiera, es la continuidad de las empresas como negocio en marcha.

  
Sr. Marcos Vernaza Burgos  
Vicepresidente

  
Ing. Zoila Verdagué  
Contadora