

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S.A. al 31 de diciembre del 2018, fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha 1 de julio del 2019, contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S.A. al 31 de diciembre del 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
4. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

6. Durante los años 2018 y 2019, la Compañía no ha generado ingresos operacionales, ver Nota 2. EMPRESA EN MARCHA.

7. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía cuenta con una propiedad ubicada en la Cdla. Urdesa Central Av. Circunvalación Norte Mz. 3 Solar 20 con 5,567.39 m² de terreno y 1,098.36 m² de construcción, por un valor en libros de US\$1,196,207, propiedad que se ha entregado en garantía como respaldo de las obligaciones financieras de una compañía relacionada, como se expone en las Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, 6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN y 11. CONTINGENTES, Garantías bancarias.
8. Queremos llamar la atención sobre la Nota 12. EVENTOS SUBSECUENTES de los estados financieros, que describe la incertidumbre relacionada con los efectos de las medidas ordenadas a partir del 13 de marzo del 2020 por el gobierno ecuatoriano para contener la propagación del Covid-19 en el país. Nuestra opinión no contiene salvedades en relación con esta situación; sin embargo, no nos es posible aún establecer con objetividad los efectos y las consecuencias en los estados financieros y las operaciones futuras.

Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

9. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Julio 31, 2020, previo a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la cual se presentará información por parte de la Administración, sobre la que ésta es responsable. Esta otra información, a la fecha de emisión de este informe, no se encuentra disponible, por esta razón, no ha sido sometida a nuestra revisión y no podemos manifestar la existencia de congruencia entre la otra información que se presentará a la Junta y los estados financieros auditados.
10. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información que presenta la Administración a la Junta y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta, quedando fuera de nuestra responsabilidad como auditores.

Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

11. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
12. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, ver Nota 2. EMPRESA EN MARCHA.
13. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

14. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

15. El Informe de Cumplimiento Tributario de SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S.A., al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Julio 31, 2020


Mario A. Hansen-Holm
Matricula CPA G.10.923


Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.
SC. RNAE – 003

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

Como parte de la auditoría a los estados financieros de SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento 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 lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVOS			
Propiedades de inversión	6	1,196,207	1,196,207
Partes relacionadas	7	93,440	93,440
Inversiones en acciones	8	2,505	2,505
Total activos		<u>1,292,152</u>	<u>1,292,152</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Cuentas por pagar	9	5,456	10
Partes relacionadas	7	10,239	4,441
Total pasivo corriente		15,695	4,451
Partes relacionadas	7	12,438	23,682
PATRIMONIO			
Capital social	10	800	800
Reserva legal	10	68	68
Resultados acumulados	10	1,263,151	1,263,151
Total patrimonio		<u>1,264,019</u>	<u>1,264,019</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>1,292,152</u>	<u>1,292,152</u>

Las notas 1 - 12 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por actividades ordinarias	0	0
Gastos operacionales	0	0
Utilidad neta del ejercicio	0	0

Las notas 1 - 12 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Resultados acumulados						
	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Adopción por primera vez de las NIIF</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31, 2017	800	68	82,642	1,180,291	218	1,263,151	1,264,019
Utilidad neta del ejercicio					0	0	0
Saldos a diciembre 31, 2018	800	68	82,642	1,180,291	218	1,263,151	1,264,019
Utilidad neta del ejercicio					0	0	0
Saldos a diciembre 31, 2019	800	68	82,642	1,180,291	218	1,263,151	1,264,019

Las notas 1 - 12 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Partes relacionadas corto plazo	11,244	4,441
Partes relacionadas largo plazo	(11,244)	(4,482)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	0	(41)
 (Disminución) neta en efectivo	0	(41)
Efectivo al comienzo del año	0	41
Efectivo al final del año	0	0

Las notas 1 - 12 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S.A. fue constituida el 6 de marzo de 1957, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social dedicarse a las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía cuenta con una propiedad ubicada en la Cdla. Urdesa Central Av. Circunvalación Norte Mz. 3 Solar 20 con 5,567.39 m² de terreno y 1,098.36 m² de construcción, por un valor en libros de US\$1,196,207, propiedad que se ha entregado en garantía como respaldo de las obligaciones financieras de una compañía relacionada, como se expone en las Notas 6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN y 11. CONTINGENTES, Garantías bancarias.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

2. EMPRESA EN MARCHA

La Compañía en los últimos años no ha generado ingresos; sin embargo, la Administración de la Compañía ha preparado los estados financieros considerando que continuará como empresa en marcha, ya que la intención es empezar a generar ingresos a medida que la situación económica del país mejore, hasta ese momento la Compañía mantendrá sus activos, pasivos y patrimonio y cumplirá con todas sus obligaciones legales.

3. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y partes relacionadas representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta bancos.

Las partes relacionadas representan los pasivos financieros de la Compañía.

c) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se miden inicialmente por su costo de adquisición. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, si lo hubiera.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se cargan a resultados en el periodo que se producen.

La depreciación se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Edificio 20 años

d) Inversiones en acciones

La inversión en acciones está registrada a su costo de adquisición y posteriormente la Administración evalúa si existe deterioro en el valor en libros ajustándolo en el periodo que corresponde.

4. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 3, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las propiedades de inversión se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terreno	734,896	734,896
Edificio	461,311	461,311
	<u>1,196,207</u>	<u>1,196,207</u> (1)

(1) Las propiedades de inversión se encuentran garantizando obligaciones de una compañía relacionada, ver Nota 11. CONTINGENTES, Garantías bancarias.

Al 31 de diciembre del 2019, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a US\$2,247,107, el referido importe se obtuvo a través de los avalúos municipales.

7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar en el largo plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Comercial Agrícola Zapote S.A. Cazapsa	93,440	93,440
	<u>93,440</u>	<u>93,440</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Empacadora Grupo Granmar S.A. Empagran	9,140	4,441
Agrícola Agroguayas S.A.	1,099	0
	<u>10,239</u>	<u>4,441</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Accionistas	12,438	23,682
	<u>12,438</u>	<u>23,682</u>

Durante los años 2019 y 2018, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Préstamos recibidos	5,881	8,416
Préstamos otorgados	2,423	103

8. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las inversiones en acciones se componen de la siguiente manera:

	<u>% de participación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S.A.	0.13	1,497	1,497
Joyamar S.A.	0.13	1,008	1,008
		<u>2,505</u>	<u>2,505</u>

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	2,665	0
Otros	2,791	10
	<u>5,456</u>	<u>10</u>

10. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 20,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$0.04 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta

reserva no está disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los resultados acumulados se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reserva de capital	82,642	82,642
Adopción por primera vez de las NIIF (1)	1,180,291	1,180,291
Resultados acumulados	218	218
	<u>1,263,151</u>	<u>1,263,151</u>

(1) Mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en Septiembre del 2011, se establece el uso del saldo acreedor de ésta cuenta: "Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía".

11. CONTINGENTES

Garantías bancarias

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha entregado en garantía como respaldo de las obligaciones financieras de su compañía relacionada Empacadora Grupo Grammar S.A. Empagran lo siguiente:

	<u>m²</u>	<u>Valor avalúo municipal</u>
<u>Banco de Machala S.A.</u>		
Propiedad ubicada en la Cda. Urdesa Central Av. Circunvalación Norte Mz. 3 Solar 20	<u>6,665,75</u> <u>6,665,75</u>	<u>2,247,107</u> <u>2,247,107</u>

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Julio 31, 2020) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos, excepto por la situación que se describe a continuación:

Emergencia sanitaria por coronavirus

El miércoles 11 de marzo del 2020 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (Covid-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de diciembre del 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países

del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas.

No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.