



**ADVISORS & AUDITORS**  
**ING. JULIO CÉSAR PILLASAGUA M.**  
AUDITOR EXTERNO

**INMOBILIARIA HVC S.A.**

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**



**ADVISORS & AUDITORS**

ING. JULIO CÉSAR PILLASAGUA M.  
AUDITOR EXTERNO

**INMOBILIARIA HVC S.A.  
ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

**Contenido**

Informe del Auditor Independiente .....	3
Estado de Situación Financiera.....	8
Estado de Resultado Integral.....	9
Estado de Cambio de Patrimonio Neto de los Accionistas.....	10
Estado de Flujo de Efectivo .....	11
Notas a los Estados Financieros Auditados .....	12

**Principales abreviaturas utilizadas:**

US\$	- Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A.)
SRI	- Servicio de Rentas Internas
SCVS	- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
NIAA	- Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIIF para PYMES	- Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades.

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Directores de

**INMOBILIARIA HVC S.A.**

### **Opinión**

He auditado los estados financieros de la compañía INMOBILIARIA HVC S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, **excepto por los efectos de las cuestiones que se describen en el párrafo de fundamentos de la opinión Calificada, párrafos de énfasis**, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía INMOBILIARIA HVC S.A., al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas – NIIF para PYMES.

### **Fundamentos de la opinión**

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de mi informe.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para mi opinión.



**ADVISORS & AUDITORS**

ING. JULIO CÉSAR PILLASAGUA M.  
AUDITOR EXTERNO

### **Párrafo de Énfasis**

- Al 31 de diciembre del 2019, la administración de la compañía incluye en Efectivo y Equivalente saldos de banco mismos que al cierre de los Estados Financieros, no poseen conciliación bancaria, por lo que este saldo podría incluir una subestimación en la cuenta bancos y una sobreestimación en la cuenta por pagar a proveedores. (ver nota 3).
- Al 31 de diciembre de 2018, mencionamos que el rubro de propiedades, planta y equipo incluyen US\$ 150.585. Sin embargo, la administración de la empresa no proporciono los justificativos correspondientes de este saldo, por lo que no podemos determinar su efecto en los estados financieros. (ver nota 6).

### **Independencia**

Soy independiente de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y he cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos.

### **Otra información**

La administración de la entidad es responsable de la Otra información, que abarca las manifestaciones en el informe del periodo 2019. Mi opinión sobre los estados financieros no abarca la Otra información y no expreso ninguna otra forma de seguridad concluyente.

En relación con mi auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer la Otra información y, al hacerlo, considerar si hay una incongruencia material entre esa información y los estados financieros o mis conocimientos obtenidos en la auditoría, o si, de algún modo, parecen contener errores importantes. Si, basándonos en el trabajo realizado,



**ADVISORS & AUDITORS**

**ING. JULIO CÉSAR PILLASAGUA M.**  
AUDITOR EXTERNO

concluyo que existe una incongruencia material en esta otra información, estoy obligado a informar de este hecho.

Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2018, fueron auditados por los mismos auditores, emitido con 1 Observación que corresponden a salvedad en la cuenta Propiedad planta y equipo, con fecha 25 de abril del 2019.

### **Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros**

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la administración se proponga liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados de la administración son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Entidad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros nuestros objetivos son de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores importantes, 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 NIA siempre detectara una representación errónea cuando exista. Las representaciones erróneas pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas que los usuarios tomen sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoria de conformidad con las NIAS, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo) profesional durante toda la auditoria: así también,



**ADVISORS & AUDITORS**

**ING. JULIO CÉSAR PILLASAGUA M.**  
AUDITOR EXTERNO

Identificamos y evaluamos los riesgos de declaraciones erróneas significativas en los estados financieros, debido a fraude o error, para lo cual 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 una declaración errónea significativa debido a fraude es más elevado que en el caso de una declaración errónea significativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación y omisiones deliberadas sobre debilidades del control y declaraciones falsas hechas por parte de la Administración al auditor.

Obtenemos 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 idoneidad de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones realizadas por la Administración

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos que no existe una incertidumbre material que pueda generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Nuestra conclusión se basa en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o circunstancias futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha

Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, así también evaluamos que dichos estados financieros y sus notas explicativas representan la presentación razonable de transacciones y eventos relacionados con las operaciones realizadas por la compañía.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, la presentación del Informe de Cumplimiento Tributario al 31 de diciembre del 2019 de INMOBILIARIA HVC S.A., se emite por separado.



**ADVISORS & AUDITORS**  
**ING. JULIO CÉSAR PILLASAGUA M.**  
AUDITOR EXTERNO

El informe relacionado sobre el grado de cumplimiento de las normas de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos, se emite por separado.

**Ing. Julio Cesar Pillasagua M.,**  
**RNAE No. 1315**

Guayaquil, lunes 22 de junio del 2020.

**INMOBILIARIA HVC S.A.**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)**

	Notas	2019	2018
<b>Activos</b>			
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3	-	-
Pagos e impuestos anticipados	4	1.852	2.520
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>1.852</b>	<b>2.520</b>
<b>Activos No Corrientes</b>			
Propiedad, Planta y Equipo, Neto	5	150.585	150.585
Otros Activos no corriente	6	12.456	12.456
<b>Total Activos No Corrientes</b>		<b>163.041</b>	<b>163.041</b>
<b>Total Activos</b>		<b>164.893</b>	<b>165.562</b>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Otras cuentas y documentos por pagar	7	1.546	2.214
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b>1.546</b>	<b>2.214</b>
<b>Pasivos No corriente</b>			
Otros pasivos no corrientes	8	3.375	3.375
<b>Total Pasivos No Corrientes</b>		<b>3.375</b>	<b>3.375</b>
<b>Total Pasivos</b>		<b>4.921</b>	<b>5.589</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital Social	9	800	800
Reservas	10	8.587	8.587
superávit por revaluacion de Activo fijo	11	150.585	150.585
<b>Total Patrimonio</b>		<b>159.972</b>	<b>159.972</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>		<b>164.893</b>	<b>165.561</b>

*Las Notas a los Estados Financieros adjuntos son Partes Integrantes de Estos Estados.*

---

Sr. Viteri Swett Kleber  
**Gerente General**

---

Ing. Yanez Zambrano Shirley  
**Contador General**

---

**INMOBILIARIA HVC S.A.**  
**Estado de Resultado Integral**  
**Por el año terminado del 01 de enero al 31 de diciembre del 2019 y 2018**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)**

	Notas	2019	2018
<b>INGRESOS</b>			
Otros ingresos		-	-
<b>TOTAL INGRESOS ACTIVIDADES ORD</b>	<b>12</b>	-	-
<b>TOTAL INGRESOS</b>			
		-	-
<b>COSTOS</b>			
(-) Costo de venta	13	-	-
<b>GASTOS</b>			
Otros gastos			-
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>14</b>	-	-
<b>RESULTADOS ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>			
		-	-
Participación de trabajadores	15	-	-
Impuesto a la Renta Corriente	15	-	-
<b>Total Resultado Integral del Año</b>		-	-

*Las Notas a los Estados Financieros Adjuntos son parte integrante de estos estados.*

---

Sr. Viteri Swett Kleber  
**Gerente General**

---

Ing. Yanez Zambrano Shirley  
**Contador General**

**INMOBILIARIA HVC S.A.**  
**Estado de Cambio de Patrimonio Neto de los Accionistas**  
**Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2019**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)**

	Capital Social	Aporte a futuro aumento de capital	Reserva Legal	Otras Reservas	Reserva Facultativa	Otros Resultados por revaluación de activos	RESULTADOS ACUMULADOS			Total Patrimonio
							Ganancias Acumuladas	Adopcion por primera vez NIIF	Resultados del ejercicio	
Saldos al 1 de enero del 2018	800		400	8.187	-	150.585	-	-	-	159.972
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Super Ovit 'por revaluacion PPE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de Diciembre del 2019	800	-	400	8.187	-	150.585	-	-	-	159.972

*Las Notas a los Estados Financieros adjuntos son Parte Integrante de Estos Estados.*

---

Sr. Viteri Swett Kleber  
Gerente General

---

Ing. Yanez Zambrano Shirley  
Contador General

**INMOBILIARIA HVC S.A.**  
**Estado de Flujo de Efectivo**  
**Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2019**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)**

<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>9501</b>	<b>-</b>
Clases de cobros por actividades de operación	950101	-
Clases de pagos por actividades de operación	950102	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>9502</b>	<b>-</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>9503</b>	<b>-</b>
Otras entradas de efectivo		-
<b>EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL</b>	<b>9504</b>	<b>-</b>
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>9505</b>	<b>-</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>9506</b>	<b>-</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>9507</b>	<b>-</b>
<b>CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>		
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>96</b>	<b>-</b>
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	<b>97</b>	<b>-</b>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>98</b>	<b>-</b>
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	9803	668
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	9807	(668)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>9820</b>	<b>-</b>

---

Sr. Viteri Swett Kleber  
**Gerente General**

---

Ing. Yanez Zambrano Shirley  
**Contador General**

**INMOBILIARIA HVC S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Auditados**

**Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019**

**(En dólares de los Estados Unidos de América US\$)**

---

**1.- Información General:**

- 1.1 Constitución y operaciones.** - INMOBILIARIA HVC S.A., fue constituida según escritura pública otorgada el 12 de junio de 1992, en la ciudad de Guayaquil provincia del Guayas, e inscrita en el Registro mercantil, el 8 de julio del mismo año.

La Compañía tiene como actividad principal Actividad Inmobiliaria.

- 1.2 Aprobación de estados financieros.** - Los estados financieros por el año terminado el 15 de diciembre del 2019 han sido emitidos con autorización el 7 de marzo del 2020 dada por parte de la Administración de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración del Directorio y de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

La compañía se encuentra regulada y da cumplimiento a las disposiciones legales y tributarias de la Superintendencia de Compañías, Servicio de Rentas Internas, Ministerio de Relaciones Laborales, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Adicionalmente la compañía no cuenta con estatutos y disposiciones internas.

### 3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se compone de la siguiente manera:

	<i><b>dic-19</b></i>	<i><b>dic-18</b></i>
<i>-</i>		
<i>Caja Mayor</i>	-	-
<i>Caja chica</i>	-	-
<b>TOTAL DE CAJA</b>	-	-
<b>BANCOS CTA.CTE</b>	-	-
<b>TOTAL DE BANCOS</b>	-	-
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	-	-

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha del presente informe, la administración de la compañía incluye saldo cero en Efectivo y Equivalente, mismos que al cierre de los Estados no presentan conciliación bancaria.

### 4 Pagos e impuestos anticipados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de pagos e impuestos anticipados se compone de la siguiente manera:

	<i><b>dic-19</b></i>	<i><b>dic-18</b></i>
<i>Credito tributario Impuesto a la Renta anual</i>	<i>1.852</i>	<i>2.520</i>
<b>TOTAL PAGOS E IMPUESTOS ANTICIPADOS</b>	<b>1.852</b>	<b>2.520</b>

## 5 Propiedad planta y equipo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de Propiedad planta y equipo se compone de la siguiente manera:

---

	<i>Movimientos</i>				
	<i>dic-18</i>	<i>Adiciones</i>	<i>Ventas- Bajas</i>	<i>Ajustes /Rajes</i>	<i>dic-19</i>
<i>Terrenos</i>	<i>78.600</i>	-	-	-	<i>78.600</i>
<i>Edificios</i>	<i>145.258</i>	-	-	-	<i>145.258</i>
<b><i>TOTAL COSTO PROPS, PLANTA Y EQUIPO</i></b>	<b><i>223.858</i></b>	-	-	-	<b><i>223.858</i></b>
<i>(-) Depreciacion Acumulada</i>	<i>(73.273)</i>	-	-	-	<i>(73.273)</i>
<b><i>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO</i></b>	<b><i>150.585</i></b>	-	-	-	<b><i>150.585</i></b>

---

## 6 Otros activos no corriente

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de otros activos no corriente se compone de la siguiente manera:

	<i><b>dic-19</b></i>	<i><b>dic-18</b></i>
<i>Otros activos no corriente</i>	<u>12.456</u>	<u>12.456</u>
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b><u>12.456</u></b>	<b><u>12.456</u></b>

## 7 Otras cuentas y documentos por pagar

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de otras cuentas y documentos por pagar se compone de la siguiente manera:

	<i><b>dic-19</b></i>	<i><b>dic-18</b></i>
<i>Cia. Relacionada local</i>	<u>1.546</u>	<u>2.214</u>
<b>TOTAL OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</b>	<b><u>1.546</u></b>	<b><u>2.214</u></b>

## 8 Otras cuentas y documentos por pagar no corriente

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de otras cuentas y documentos por pagar no corriente se compone de la siguiente manera:

	<i><b>dic-19</b></i>	<i><b>dic-18</b></i>
<i>Accionistas, socios, participes, beneficiarios local</i>	<u>3.375</u>	<u>3.375</u>
<b>TOTAL OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CRRTE</b>	<b><u>3.375</u></b>	<b><u>3.375</u></b>

## 9 Capital social

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital social consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$ 1 dividido en ochocientas acciones, totalmente suscritas y pagadas, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

	Número de acciones	Capital en valores US\$
(US Dólares)		
Saldo al 1 de enero del 2018	<b>800</b>	<b>800,00</b>
Aumento de Capital	0	0,00
Saldos aportes a futuro aumento de capital	0	0,00
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<b>800</b>	<b>800,00</b>
Aumento de Capital	<b>0</b>	<b>0,00</b>
Saldos aportes a futuro aumento de capital	0	0,00
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<b>800</b>	<b>800,00</b>

Accionista	Nacionalidad	Acción %	Total de acciones	Valor por acción	Capital social (US dólares)
<b>CRESPO BAYONA ROSA ELIANA TERESA</b>	<b>ECUADOR</b>	<b>0.5</b>	<b>400</b>	<b>1</b>	<b>400,00</b>
<b>VITERI SWETT FRANCISCO XAVIER</b>	<b>ECUADOR</b>	<b>0.5</b>	<b>400</b>	<b>1</b>	<b>400,00</b>
<b>TOTAL</b>		<b>100%</b>	<b>800</b>		<b>800,00</b>

## 10 Reserva legal

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de reserva legal se compone de la siguiente manera:

	<i><b>dic-19</b></i>	<i><b>dic-18</b></i>
<i>Reserva Legal</i>	<i>400</i>	<i>400</i>
<i>Reservas del Capital</i>	<i>8.187</i>	<i>8.187</i>
<b>TOTAL RESERVAS</b>	<b><u>8.587</u></b>	<b><u>8.587</u></b>

Al 31 de diciembre de 2019, la administración de la empresa presenta saldo de la cuenta Reserva legal en US\$ 400 el cual puede ser capitalizado o utilizado para absorber perdidas. Dando cumplimiento al Art. 297 de la Ley de Compañías, en el cual establece que las empresas deben efectuar obligatoriamente una reserva de un valor no menor del 10% de la utilidad líquida, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital pagado.

## **11 Contingentes**

Entre el 31 de diciembre del 2019 y a la fecha de emisión del presente informe (22 junio del 2020), no hemos obtenido por parte de la administración, información relacionadas con activos y pasivos contingentes que afecten la situación financiera de la compañía.

## **12 Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa**

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (7 de marzo del 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación.