

INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

Compañía	-	INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.
US\$	-	Dólares estadounidenses
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
IR	-	Impuesto a la renta

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.
Guayaquil, 22 de Abril 2019

a. Informe sobre la Auditoría de los estados financieros –

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2018, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.**, al 31 de Diciembre del 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la Opinión –

3. Hemos realizado nuestra auditoria de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo 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 **INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.** de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoria de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de éticas de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido es suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Independencia -

4. Somos independientes de **INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.**, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoria de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de éticas de conformidad con dichos requerimientos.

Párrafos de énfasis –

5. Los estados financieros de **INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.**, al 31 de Diciembre del 2016 y por el año terminado en esa fecha, no excedieron la base para someter a auditoria externa los estados financieros del ejercicio económico 2017.

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.
Guayaquil, 22 de Abril 2019

Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los Estados financieros

6. La Administración de **INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administración de **INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.**, es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como Empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de Empresa en marcha, excepto si tienen intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
8. La Administración de **INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.**, es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los Estados financieros –

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de distorsiones significativas, 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 siempre detecte una distorsión significativa cuando existe. Las distorsiones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativos si, de forma individual o en conjunto, puedan preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estos estados financieros.
10. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:
 - 10.1. Identificamos y valoramos los riesgos de distorsiones significativas 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 una distorsión significativa debido a fraude es más elevado que en el caso de una distorsión significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.
Guayaquil, 22 de Abril 2019

- 10.2. 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.
- 10.3. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- 10.4. Concluimos sobre la adecuada utilización, por la Administración de la Compañía, del principio contable de Empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de **INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.**, para continuar como Empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos 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 **INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.**, deje de ser una Empresa en funcionamiento.
- 10.5. Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- 10.6. Somos los únicos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Compañía, lo que permite la emisión de nuestra opinión de auditoría.
11. Comunicamos con los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.
Guayaquil, 22 de Abril 2019

b. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios –

1. De acuerdo a disposiciones vigentes del Servicio de Rentas Internas (SRI) se emite por separado el Informe sobre el Cumplimiento de Obligaciones Tributarias (ICT) de **INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.**, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2018.
2. El Informe sobre el Cumplimiento de las Normas y Medidas de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos por parte de **INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, se emite por separado.

Excecon Cia. Ltda.

Registro Nacional de Auditor Externo
en la Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros - RNAE No.594

Romina Bustos V.

MAE Romina Bustos Valero
Representante legal

Alfredo Porras Limones

CPA Alfredo Porras Limones
Socio

INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	148.034	16.176
Documentos y cuentas por cobrar			
Clientes	6	11.440	10.400
Impuestos y retenciones	10	7.811	2.166
		<u>19.251</u>	<u>12.566</u>
Activos pagados por anticipado		13.564	-
Otros activos corrientes		2.000	-
		<u>182.849</u>	<u>28.742</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activo fijo, neto	8	938.108	-
		<u>938.108</u>	<u>-</u>
Total del Activo		<u>1.120.957</u>	<u>28.742</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Rafael Verduga Regalado
Representante Legal



CBA. Karen Chavez B.
Contador
Registro - 0.15670

INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Pasivo</u>	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
PASIVO CORRIENTE			
Documentos y cuentas por pagar			
Proveedores	9	6.796	930
Impuestos y contribuciones	10	2.096	-
Otros		2.014	1.200
		<u>10.906</u>	<u>2.130</u>
Impuesto a la renta	10	-	5.635
Pasivos acumulados			
Beneficios sociales		2.015	-
		<u>2.015</u>	<u>-</u>
Total del pasivo corriente		<u><u>12.921</u></u>	<u><u>7.765</u></u>
PASIVO NO CORRIENTE			
Compañía relacionada	12	1.099.169	12.587
Total del pasivo no corriente		<u>1.099.169</u>	<u>12.587</u>
Total pasivos		<u><u>1.112.090</u></u>	<u><u>20.352</u></u>
PATRIMONIO (Véase estados adjuntos)			
		8.867	8.390
Total del Pasivo y Patrimonio		<u><u>1.120.957</u></u>	<u><u>28.742</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Rafael Verduga Regalado
 Representante Legal


 CBA. Karem Chavez B.
 Contador
 Registro - 0.15670

INMOBILIARIA VERSALINA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos de actividades ordinarias	13	52.000	27.000
Costo de ventas de actividades ordinarias		-	-
Margen bruto		<u>52.000</u>	<u>27.000</u>
Gastos:			
Gastos de administración	17	(69.386)	(13.946)
Gastos Financieros	17	(1.428)	(29)
Otros ingresos		19.948	-
		<u>(50.866)</u>	<u>(13.975)</u>
Utilidad antes de Impuesto a la renta		1.134	13.025
Impuesto a la renta	10	(657)	(5.635)
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>477</u>	<u>7.390</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Rafael Verduga Regalado
Representante Legal


CBA. Karen Chavez B.
Contador
Registro - 0,15670

INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.

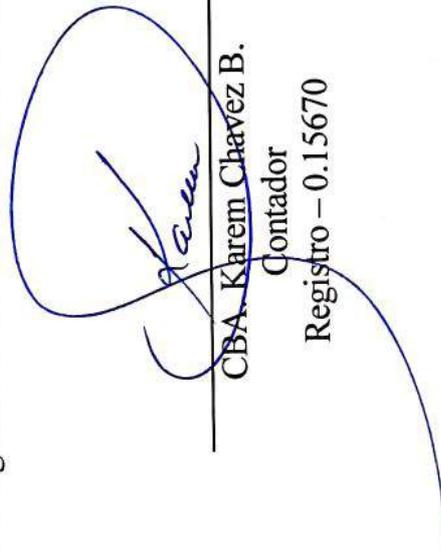
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Resultados acumulados	Total
Saldos al 01 de Enero del 2017	1.000	-	1.000
Utilidad neta y resultado integral del año	-	7.390	7.390
Saldos al 31 de Diciembre del 2017	1.000	7.390	8.390
Utilidad neta y resultado integral del año	-	477	477
Saldos al 31 de Diciembre del 2018	1.000	7.867	8.867

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Rafael Verduga Regalado
Representante Legal



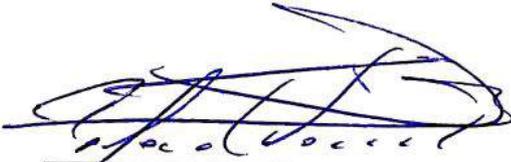
CBA. Karem Chavez B.
Contador
Registro - 0.15670

INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad antes del Impuesto a la renta		1.134	13.025
Cambio en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar		(6.685)	(12.566)
Activos pagados por anticipado		(13.564)	10.281
Otros activos corrientes		(2.000)	-
Documentos y cuentas por pagar		8.776	(8.151)
Impuesto a la renta		(5.635)	-
Pasivos acumulados		2.015	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(15.959)</u>	<u>2.589</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Incremento del activo fijo, neto		(938.108)	-
Impuesto a la renta pagado		(657)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(938.765)</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Aumento de Compañías relacionada		1.086.582	12.587
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>1.086.582</u>	<u>12.587</u>
Aumento neto de efectivo		131.858	15.176
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		16.176	1.000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>148.034</u>	<u>16.176</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Rafael Verduga Regalado
Representante Legal


CBA. Karen Chavez B.
Contador
Registro – 0.15670

INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros (05 de Marzo del 2019) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Ing. Rafael Verduga Regalado
Representante Legal



CBA. Kareem Chavez B.
Contador
Registro – 0.15670

* * * * *