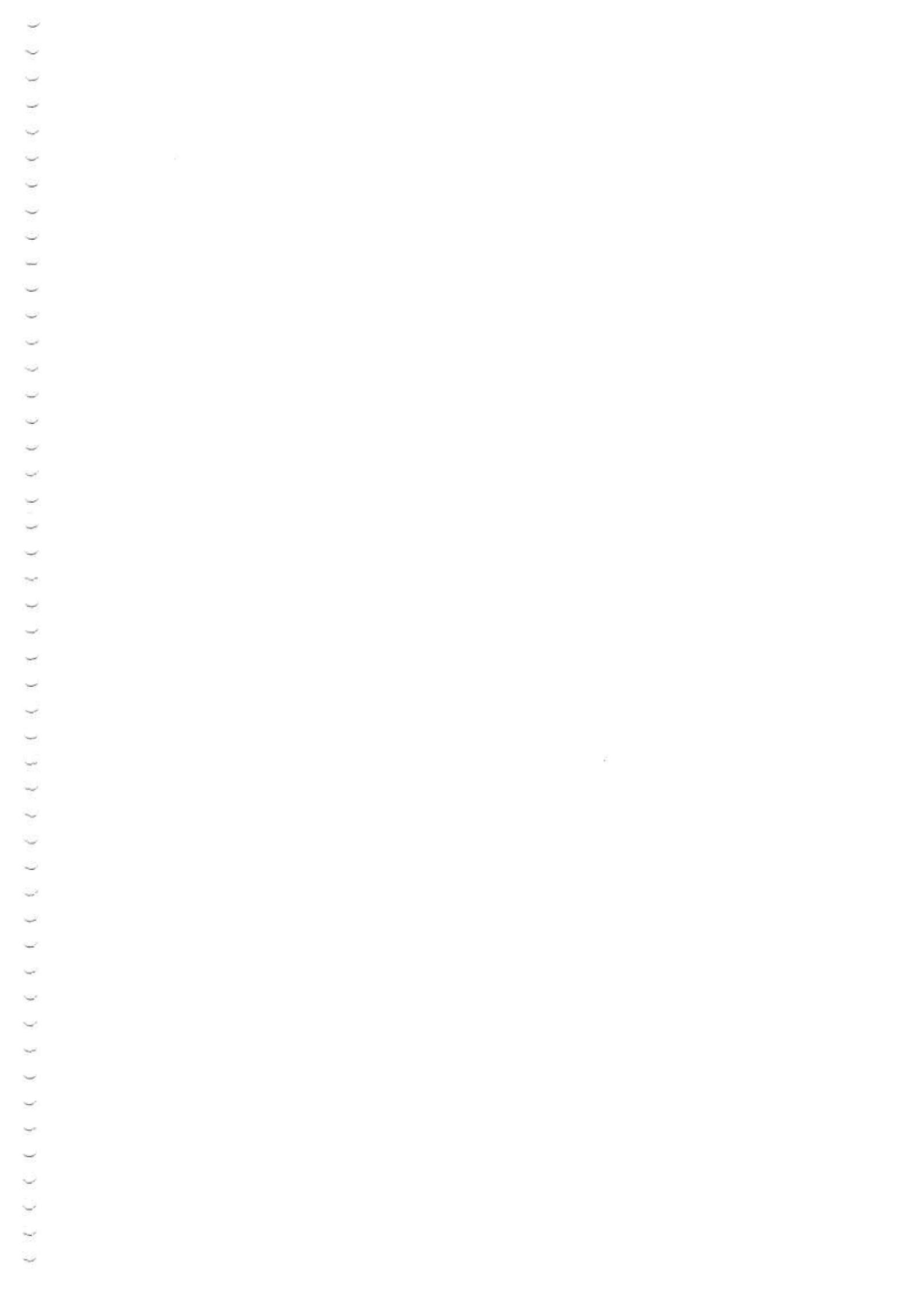


**INFORME DE
AUDITORIA EXTERNA**

NAVINSA S. A.

2018



NAVINSA S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

INDICE:

Informe de los Auditores Independientes.

Estado de Situación Financiera.

Estado de Resultados Integrales.

Estado de Cambio del Patrimonio.

Estado de Flujo de Efectivo por Método Directo.

Notas a los Estados Financieros.

PLANIFICACIÓN, ANALISIS Y ASESORIA COMPANIA LIMITADA
DIRECCION: Colón 548 y Boyacá, Piso 7, Ofc. 5
TELEFONO: 0983385888
E MAIL: carlosimones@gmail.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

NAVINSA S.A.

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **NAVINSA S.A.**, al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambio del patrimonio y de flujo de efectivo por el método directo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorias.
2. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas; de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **NAVINSA S.A.**, al 31 de diciembre del 2018, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

**PLANESEC
AUDITORES INDEPENDIENTES**

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA COMPANIA LTDA.

DIRECCION: Colón 548 y Boyacá., Piso 7, Ofc. 5

TELEFONO: 042-512261

E MAIL: carloslimones@gmail.com

GUAYAQUIL - ECUADOR

4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2018 de **NAVINSA S.A.**, requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

Planesec Cia. Ltda.

No. De Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 227



Carlos Limones Borbor
Licencia Profesional
R.N.C.: 2790

6 de abril del 2019

NAVINSA S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2018

(Expresado en dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y Bancos	E	17.864,40	17.794,56
Cuentas por cobrar	F	115.538,77	114.575,68
		<hr/>	<hr/>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		133.403,17	132.370,24
		<hr/>	<hr/>
PROPIEDADES :			
Terrenos		278.196,86	278.196,86
Edificios		417.295,30	424.186,31
		<hr/>	<hr/>
		695.492,16	702.383,17
Menos - depreciación acumulada		(48.684,48)	(53.900,64)
		<hr/>	<hr/>
TOTAL PROPIEDADES	G	646.807,68	648.482,53
		<hr/>	<hr/>
TOTAL		780.210,85	780.852,77
		<hr/>	<hr/>

Ver notas a los estados financieros

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	H	4.152,66	3.770,70
Pasivos acumulados		797,90	1.211,66
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		4.950,56	4.982,36
CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO			
	I	94.927,63	93.613,27
TOTAL PASIVO		99.878,19	98.595,63
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	K	800,00	800,00
Resultados aplicación primera vez de NIIF		594.158,95	594.158,95
Utilidades apropiadas		95.187,86	95.187,86
Déficit acumulado		(9.814,15)	(7.889,67)
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		680.332,66	682.257,14
TOTAL		780.210,85	780.852,77


Mónica Armas Morán
Representante legal


Alberto Jaramillo
Contador

Ver notas a los estados financieros

NAVINSA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares)

	<u>2018</u>
INGRESOS POR SERVICIOS INMOBILIARIOS	<u>31.495,42</u>
Ingresos netos	<u>31.495,42</u>
GASTOS OPERACIONALES:	
ADMINISTRATIVOS	(28.745,09)
FINANCIEROS	<u>(83,67)</u>
Total gastos operacionales	<u>(28.828,76)</u>
Utilidad antes de participación trabajadores e Impuesto a la renta	2.666,66
PARTICIPACION TRABAJADORES	(400,00)
IMPUESTO A LA RENTA	(1.646,22)
IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	<u>1.304,04</u>
Utilidad neta	<u><u>1.924,48</u></u>



Mónica Armas Morán
Representante legal

Alberto Jaramillo
Contador

Ver notas a los estados financieros

NAVINSA S.A

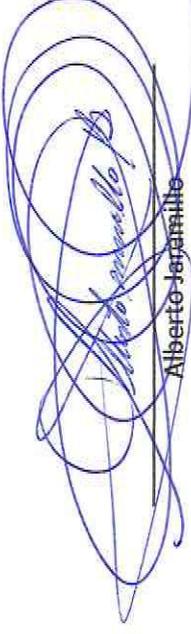
ESTADO DE CAMBIO DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(expresado en dólares)

Utilidades apropiadas

	Capital Social	Resultados Acumulados por aplicación primera vez de las NIIF	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total	Déficit Acumulado
Saldos al 31 de diciembre del 2017	800,00	594,158,95	400,00	94,787,86	95,187,86	(9,814,15)
Transacciones del año:						
Utilidad del ejercicio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,924,48
Saldos al 31 de diciembre del 2018	800,00	594,158,95	400,00	94,787,86	95,187,86	(7,889,67)


Mónica Armas Morán
Representante Legal


Alberto Jaramilla
Contador

Ver notas a los estados financieros

NAVINSA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DICIEMBRE DEL 2018**

**(Expresado en
dólares)**

Flujos de Efectivo por las actividades de operación

Efectivo recibido de clientes	31.495,42
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros gastos	23.359,89
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	<u>8.135,53</u>

Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento

Cuentas por pagar por impuestos diferidos	<u>(1.314,36)</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de financiamiento	<u>(1.314,36)</u>

Flujos de efectivo por las actividades de inversión

Mejoras y adecuaciones en edificios	<u>(6.891,01)</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>(6.891,01)</u>

Disminución neta del efectivo (69,84)

Más- efectivo al inicio del período 17.864,40

Efectivo al final del período 17.794,56

(Expresado
en dólares)

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO
DEL EFECTIVO NETO PROVISTO EN LAS ACTIVIDADES DE
OPERACIÓN:**

UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO 1.924,48

Más:

**AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL
EJERCICIO AL EFECTIVO NETO PROVISTO
EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Depreciaciones 5.216,16

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:

Aumento - (Disminución)

En cuentas por cobrar 963,09

En Cuentas por pagar (381,96)

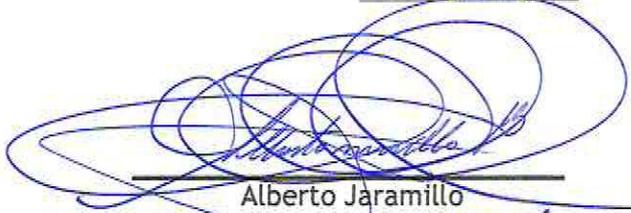
En Pasivos acumulados 413,76

994,89

**EFECTIVO NETO PROVISTO EN LAS ACTIVIDADES DE
OPERACIÓN**

8.135,53


Mónica Armas Morán
Representante legal


Alberto Jaramillo
Contador

Ver notas a los estados financieros

NAVINSA S.A.

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

NOTA A.- OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

La compañía fue constituida en noviembre de 1994 en Ecuador, y su actividad principal es la adquisición de bienes raíces, su administración y manejo, y en general la ejecución de cualquier acto o contrato permitido por las leyes de la República del Ecuador.

NOTA B.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.- Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, emitidas por la Federación Nacional de Contadores y aprobados por el Servicio de Rentas Internas y Superintendencia de Compañías.

Declaración de cumplimiento

1. Base de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2018, constituyen los estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF- PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en el Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF- PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

2. Efectivo y equivalente de efectivo

Las actividades de operación en el estado de flujos de efectivo se presentan por el método directo. Para este propósito se consideran como efectivo y equivalentes de efectivo el saldo del rubro de efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

3. Cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y subsecuentemente se valorizan a su costo amortizado menos la provisión por deterioro. La provisión por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales se establece cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá cobrar todos los montos vencidos de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. Algunos indicadores de posible deterioro de las cuentas por cobrar son dificultades financieras del deudor, la probabilidad de que el deudor vaya a iniciar un proceso de bancarrota o de reorganización financiera y el incumplimiento de pago (más de 30 días de vencidos). El monto de la provisión es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente del estimado de flujos de efectivo futuros, que se obtendría de la cuenta, descontados a la tasa de interés efectiva. El valor en libros del activo se reduce por medio de una cuenta de provisión y el monto de la pérdida se reconoce con cargo al estado de resultados integral en el rubro de gastos de venta. Cuando una cuenta por cobrar se considere incobrable, se castiga contra la respectiva provisión para cuentas incobrables. La recuperación posterior de montos previamente castigados se reconoce con crédito a la cuenta otros ingresos en el estado de resultados integral.

4. Activos financieros

Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en 4 categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros. La administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Reconocimiento y medición

Las compras y ventas normales de activos financieros se reconocen a la fecha de la negociación, fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción. Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir sus flujos de efectivo expiran o se transfieren y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Con posterioridad, los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento se registran a su costo amortizado por el método de interés efectivo.

5. Propiedades

Las propiedades se presentan al valor razonable resultante que surge de un avalúo practicado por el M. I. Municipio de Guayaquil. Este ajuste fue registrado como un

mayor valor de las propiedades con contrapartida en la cuenta “Aplicación por primera vez NIIF- PYMES”. La depreciación se calcula con base al método de línea recta sobre una vida útil restante estimada por la compañía y estudios técnicos.

De acuerdo a los requerimientos de la NIIF- PYMES 1 y la NIC 16, la compañía procedió a revaluar sus propiedades, registrando este valor en el balance de apertura, con ajustes retrospectivos a la depreciación acumulada.

Los terrenos no son objeto de depreciación.

Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20

Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos. Estas se incluyen en el estado de resultados integrales.

6. Deterioro de activos

Deterioro de activos no financieros

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos no corrientes. Si existen indicadores, la Compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

Deterioro de activos financieros

Activos valuados a costo amortizado

La Compañía evalúa al final de cada periodo si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existe deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros la pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (un “evento de pérdida”) y que el evento de pérdida (o eventos) tiene un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede ser estimado confiablemente.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales.

Ingresos por arriendos y servicios

Las ventas se reconocen cuando la compañía ha entregado los hechos generados de sus ingresos al cliente, este ha aceptado las deudas y la cobranza de las cuentas por cobrar correspondientes está razonablemente asegurada.

12. Gastos

Los gastos se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registre en el periodo más cercano en el que se conoce. La compañía utiliza para la presentación del estado de resultados integral el método de gastos por naturaleza.

13. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

NOTA C.- ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

a) Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero.

Riesgo de precio

La compañía no está expuesta al riesgo de precios de sus servicios.

Riesgo de crédito

La compañía no tiene concentraciones significativas de riesgo crediticio. Tiene políticas establecidas para asegurar que las ventas se hagan a clientes con un adecuado historial de crédito. Las ventas principalmente cobradas en efectivo.

Riesgo de liquidez

La Administración prudente del riesgo de liquidez, mantiene suficiente efectivo y equivalentes así como la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido la Compañía no está expuesta a riesgos

significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener lo suficiente para atender sus obligaciones.

La Compañía monitorea permanentemente las reservas de liquidez sobre la base del análisis permanente de su capital de trabajo (ratio de liquidez) y de proyecciones de sus flujos de efectivo que toman en consideración principalmente el flujo de las actividades operativas y de inversión.

b) Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La política de la Compañía es la de financiar todos sus proyectos, de corto y de largo plazo, con sus propios recursos operativos. Con este objetivo la Administración mantiene una estructura de capital acorde al total de sus activos permanentes.

c) Estimación del valor razonable

La Compañía no mantiene activos o pasivos financieros medidos al valor razonable.

Se asume que el valor nominal menos los ajustes de crédito estimados para las cuentas por cobrar y por pagar comerciales se aproximan a sus valores razonables.

NOTA D.- ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS

Los estimados 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.

La compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso de forma prospectiva.

NOTA E.- CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2018, el saldo en caja y bancos consistía en:

	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Bancos:		
Bolivariano S. A.	17.864,40	17.794,56
US\$	<u>17.864,40</u>	<u>17.794,56</u>

Incluye los depósitos a la vista mantenidos en instituciones bancarias. Estos rubros son registrados a su valor razonable el mismo que es muy aproximado a su valor nominal.

NOTA F.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2018, las cuentas por cobrar consistían en:

	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Inquilinos	6.480,77	6.038,69
Crédito tributario:		
Impuesto al valor agregado	21,74	33,86
Retención fuente y anticipo impuesto	1.062,46	529,33
Otras	107.973,80	107.973,80
	<u>US\$ 115.538,77</u>	<u>114.575,68</u>

La ley determina un máximo de tres años atrás para poder compensar créditos tributarios que se hubieran originado por impuesto a la renta retenido en la fuente de años anteriores, así como también los excedentes del impuesto al valor agregado que no fueron compensados oportunamente.

NOTA G.- PROPIEDADES

Al 31 de diciembre del 2017 Y 2018, las propiedades consistían en:

	<u>Saldos al 31 de Diciembre del 2017</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos al 31 de Diciembre del 2018</u>
Terrenos	278.196,86	0,00	278.196,86
Edificios	417.295,30	6.891,01	424.186,31
	695.492,16	6.891,01	702.383,17
Menos - Depreciación acumulada	(48.684,48)	(5.216,16)	(53.900,64)
Total US\$	<u>646.807,68</u>	<u>1.674,85</u>	<u>648.482,53</u>

Por el periodo 2018 la depreciación fue de US\$ 5.216,16 valor que se registró como parte de los gastos en el estado de resultados integrales del periodo contable en mención.

NOTA H.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2018, las cuentas por pagar consistían en:

Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Anticipo de impuesto a la renta

Está en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función del 0.2% del patrimonio total, 0.2% del total de costos y gastos deducibles a efecto de impuesto a la renta, 0.4% del activo total y el 0.4% de los ingresos gravables.

No se considerarán para el cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta en el rubro de costos y gastos: los sueldos y salarios, 13era y 14ta remuneración y los aportes patronales.

El Servicio de Rentas Internas, podrá conceder la devolución del anticipo siempre y cuando éste sea mayor al impuesto causado y en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio definido por la Administración Tributaria; y que se verifique el aumento de empleos.

Otros asuntos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable.

La compañía cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios.

Aun cuando la Administración considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, podrían existir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieran de ajustes por impuestos en el futuro.

NOTA K.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2018 el capital suscrito y pagado asciende a US\$ 800,00 representado por 20.000 acciones ordinarias de un valor nominal de US\$ 0,04 cada una.

Distribuidas así:

	<u>US\$</u>	<u>%</u>
Juan Pablo Bitar Cabezas	0,08	0,01%
Roberto Nagib Bitar Cabezas	799,92	99,99%
	<u>800,00</u>	<u>100,00%</u>

NOTA L.- RESERVA LEGAL

La ley requiere que cada compañía anónima transfiera a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que esta reserva llegue al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operación así como para capitalizarse.

La reserva facultativa representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

NOTA M.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018, a la fecha de preparación de estos estados financieros (6 de abril del 2019) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener efectos significativos sobre dichos estados financieros.