

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:

INDUSTRIAL INMOBILIARIA ZEAFRAN S.A.

Guayaquil, 3 de agosto del 2020

Opinión:

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **INDUSTRIAL INMOBILIARIA ZEAFRAN 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 neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de aquellos ajustes, de haberse requerido alguno, que pudieran haber sido determinados como necesario si no hubieren existido la limitación, la desviación y el desacuerdo mencionadas en el párrafo "bases para una opinión calificada" los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INDUSTRIAL INMOBILIARIA ZEAFRAN S.A.** al 31 de diciembre del 2019, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES)

Bases para una opinión calificada:

Limitación

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía no nos ha proporcionado la documentación suficiente y competente que nos permita verificar el saldo que presentan las cuentas de propiedades y equipos, neto por US\$499,368. En razón de esta circunstancia, no pudimos determinar la razonabilidad del saldo de la cuenta antes mencionada y los posibles efectos en los estados financieros adjuntos en caso de haber obtenido la mencionada documentación.

Desviación a principios contables

La Compañía no ha procedido a registrar la depreciación de las propiedades y equipos tal como lo requieren la Sección No. 17 "Propiedad, planta y equipos" de las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES), por el ejercicio económico 2019. En razón de esta circunstancia, no pudimos determinar los posibles efectos en los estados financieros adjuntos que podrían resultar de esta omisión de registros contables, así como la existencia de otros asuntos significativos que requieren ser revelados o ajustados e los estados financieros adjuntos.

Desacuerdos con la Administración de normas contables y tributarias

Según se explica en la Nota 6 el rubro de Propiedades y equipos al 31 de diciembre del 2019, se incluye el saldo de bienes inmuebles, neto por US\$490,356 que son utilizados en la prestación de servicios de arrendamiento, lo que ocasiona una inadecuada presentación y medición de los Estados Financieros, según lo establece la Sección 16 Propiedades de Inversión de las NIIF para las PYMES.

Fundamentos de la opinión:

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección de "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética del Consejo

Luis Urdaneta y Esmeraldas
Edificio # 1700 Piso 1

099 940-7942 • 04 6054462 - 04 6054461

cvarela@auditoresvarela.com

www.auditoresvarelaypatino.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:

INDUSTRIAL INMOBILIARIA ZEAFRAN S.A.

Guayaquil, 3 de agosto del 2020

de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión calificada de auditoría.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros:

La Administración de la Compañía, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, 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 y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

La Administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros:

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye 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 detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además, como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material 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 un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- 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 eficiencia del control interno de la entidad.

Luis Urdaneta y Esmeraldas 
Edificio # 1700 Piso 1

099 940-7942 • 04 6054462 - 04 6054461 

cvarela@auditoresvarela.com 

www.auditoresvarelaypatino.com 

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:

INDUSTRIAL INMOBILIARIA ZEAFRAN S.A.

Guayaquil, 3 de agosto del 2020

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente Información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía 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 de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

- 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 su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y 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.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

Nuestros informes adicionales requeridos por las Normas de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros delitos y nuestra opinión sobre: el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de la Compañía por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.

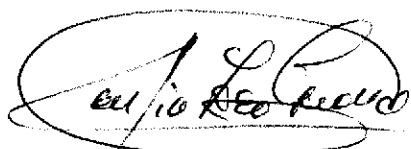
AUDITORES EXTERNOS VARELA & PATIÑO CÍA. LTDA.

Auditores Externos Varela & Patiño Cía. Ltda.
No. de Registro en
La Superintendencia
De Compañías SC-RNAE-905

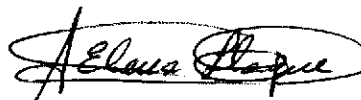
Carlos Varela Patiño
Carlos Varela Patiño
Socio
Registro No. 36982

INDUSTRIAL INMOBILIARIA ZEA FRAN S.A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)**

Notas	ACTIVOS	2019	2018
	ACTIVOS CORRIENTES:		
4	Efectivo y equivalentes de efectivo	15,438	16,711
5	Activos financieros, neto	3,790	3,104
9	Activos por impuestos corrientes	<u>15,260</u>	<u>14,426</u>
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>34,488</u>	<u>34,241</u>
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
6	Propiedades y equipos, neto	<u>499,368</u>	<u>499,368</u>
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>499,368</u>	<u>499,368</u>
	TOTAL ACTIVOS	<u>533,856</u>	<u>533,609</u>
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
7	Pasivos financieros	3,561	2,789
8	Pasivos corrientes por beneficios a empleados	36	0
9	Pasivos por impuestos corrientes	<u>300</u>	<u>1,012</u>
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>3,897</u>	<u>3,801</u>
	PASIVOS NO CORRIENTES:		
10	Pasivos no corrientes por beneficios a empleados	<u>6,495</u>	<u>6,495</u>
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	<u>6,495</u>	<u>6,495</u>
	TOTAL PASIVOS	<u>10,392</u>	<u>10,296</u>
	<u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
11	Capital social	1,000	1,000
13	Resultados acumulados	<u>522,464</u>	<u>522,313</u>
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>523,464</u>	<u>523,313</u>
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>533,856</u>	<u>533,609</u>



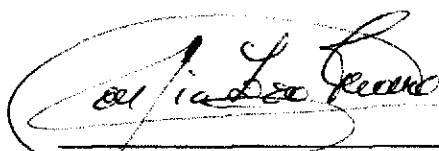
Dra. Ceculla Zea Franco
Representante Legal



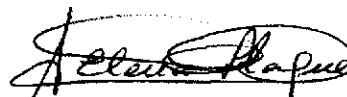
CBA. Elena Llaqué Paladines
Contador General

INDUSTRIAL INMOBILIARIA ZEAFRAN S.A.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)**

Notas	2019	2018
INGRESOS:		
14 Ingresos por actividades ordinarias	60,032	57,392
Otros Ingresos	<u>2,750</u>	<u>2,979</u>
TOTAL	<u>62,782</u>	<u>60,371</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>62,782</u>	<u>60,371</u>
GASTOS OPERACIONALES		
15 (-) Gastos de administración	<u>62,544</u>	<u>68,151</u>
TOTAL	<u>62,544</u>	<u>68,151</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	238	(7,780)
(-) PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	36	0
(-) IMPUESTO A LA RENTA	<u>51</u>	<u>0</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	<u>151</u>	(<u>7,780</u>)



Dra. Cecilia Zea Franco
Representante Legal



CBA. Elena Liaque Paladines
Contador General