

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A. EN LIQUIDACIÓN

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresadas en dólares de E.U.A.)

1 – INFORMACIÓN GENERAL

Ceibo Capital Limited Ceibcapital S.A. en Liquidación (en adelante la Compañía) fue constituida como Sociedad Anónima el 22 de marzo de 2002 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 3 de abril de 2002 en el registro Mercantil de Guayaquil.

Su domicilio social se encuentra en la ciudad de Guayaquil. Con fecha 2 de agosto de 2016, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros resolvió aprobar la solicitud por parte de la Compañía de su disolución voluntaria y anticipada, en razón que prácticamente ha terminado la promoción y venta de los 3 proyectos inmobiliarios que desarrolla en la ciudad de Guayaquil y no tiene planes de iniciar otros proyectos.

Actualmente se encuentra en el proceso de la liquidación.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 1 de marzo 2018.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que han sido adoptadas en Ecuador y a partir del 2017 con las Instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que establecen el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitido en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio.

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico esta basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

2.2 Moneda funcional

Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

2.3 Uso de estimaciones y juicios.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración emita su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos o estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Políticas contables significativas

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.4 Efectivo y equivalentes al efectivo.

Incluye el efectivo en caja, depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad e inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta con cambios en el resultado integral.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación:

Cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por Clientes y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar con proveedores y otros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía mide los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Clientes y otras cuentas por cobrar: Las cuentas por cobrar a clientes son los valores adeudados por la venta de bienes realizadas en el curso normal de los negocios.

Pasivos Financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no genera intereses y son pagaderos hasta 60 días.

2.5.3 Deterioro de valor de activos financieros.

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Inventarios.

Los inventarios se registran al costo incurrido en el desarrollo y construcción de los inmuebles más los gastos generales e intereses relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso las ventas superen el año.

2.7 Mobiliario y equipos.

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro de valor, si hubiere. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los desembolsos posteriores a la compra o construcción solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

La depreciación de los muebles y equipos, es calculada por el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los bienes, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciados y no considera valores residuales, debido a que la Administración de

la Compañía estima que el valor de realización de sus muebles y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los bienes son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros, el efecto de cualquier cambio se registra sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles estimadas de los equipos son las siguientes:

Muebles, enseres y equipos	10 %
Equipos de computación	33.33 %
Vehículos	20 %

El valor en libros de un activo se ajusta inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 3).

Las ganancias o pérdidas por la venta o retiro de activos se determina como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros de los activos, son reconocidos en los resultados del año.

2.8 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.8.1 Impuesto corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

2.8.2 Impuesto diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

2.9 Ingresos diferidos.

Corresponde a valores recibidos de clientes de acuerdo con los contratos de reservación y promesa de venta éstos son diferidos y reconocidos como ingresos de actividades ordinarias en el periodo en que se suscribe la escritura de compra-venta.

2.10 Reconocimiento de Ingresos.

Los ingresos por venta se reconocen en los resultados del periodo en que se efectúa la transferencia de dominio, mediante la emisión de la escritura de compra-venta, luego de haber cancelado la totalidad de los valores acordados en el contrato de reservación y promesa de venta.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen en base al devengado de acuerdo con los contratos respectivos.

2.11 Costos y gastos

Los costos de las obras vendidas se reconocen en base a la identificación específica de los inventarios.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran al costo histórico en el periodo más cercano en el que se conocen.

2.12 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.13 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones

Durante el año 2017, la Administración de la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el IASB, y que son efectivas a partir del 1 de Enero de 2017 o posteriormente.

Modificaciones a la NIC 7: Iniciativa de revelación.

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

Modificaciones a la NIC 12: Reconocimiento de activos por impuestos diferidos de las pérdidas no realizadas.

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las enmiendas aclaran como una entidad debe evaluar si existirán suficientes ganancias fiscales futuras las cuales puedan ser utilizadas como diferencias temporales deducibles.

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía son:

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018

NIIF 9;	Instrumentos Financieros
NIIF 15;	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones).
Modificación a la NIIF 2;	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones.
Modificación a la NIIF 40;	Transferencia de propiedades de inversión.
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 – 2016	Enmiendas a la NIIF 1 Y NIC 28.
Modificación a la CINIFF 22;	Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2019

NIIF 16;	Arrendamientos.
Modificación NIIF 10 y NIC 28;	Venta o aportación de bienes entre un inversionistas y su asociada o negocio conjunto.
Modificación NIC 28;	Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.

CINIIF 23:	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.
------------	--

Mejoras anuales a las NIIF: Ciclo 2015 – 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.
--	--

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no tendrán impacto significativo en los estados financieros y su revelación.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

Mobiliario y equipos

La estimación de las vidas útiles y el valor residual principalmente de las edificaciones, maquinarias y vehículos se evalúan al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.

Impuesto a la renta

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	2017	2016
Efectivo en caja y bancos	44.995	247.953

5 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2017	2016
Clientes	896	-
Otros	44.921	25.742
	45.817	25.742

6 - INVENTARIOS

	2017	2016
Obras Terminadas (1, 2)		
Bodegas y locales comerciales	187.116	266.064
Parqueaderos y oficinas	22.687	48.607
Materiales	-	20.121
	209.803	332.791

(1) Las bodegas y locales comerciales constituyen el Parque Comercial "California 1y 2" ubicados en el kilómetro 12 de la vía a Daule, los parqueaderos y oficinas forman parte del Edificio Centropark, ubicado en las calles Clemente Ballén 205 y Pedro Carbo.

(2) Incluye costos financieros incurridos durante el desarrollo de las obras por el financiamiento obtenido para su construcción de \$32.216 (\$308.325 en 2015).

7 - MOBILIARIO Y EQUIPOS

Los movimientos fueron los siguientes:

	12-31-2016	Adiciones	12-31-2017
Muebles, enseres y equipos	8.402	-	8.402
Equipos de computación	5.516	-	5.516
Vehículos	68.330	-	68.330
	82.248	-	82.248
Depreciación acumulada	(77.205)	(4.655)	(81.861)
	5.042	(4.655)	386

	1-1-2016	Adiciones	12-31-2016
Muebles, enseres y equipos	8.402	-	8.402
Equipos de computación	5.516	-	5.516
Vehículos	68.330	-	68.330
	82.248	-	82.248
Depreciación acumulada	(71.919)	(5.286)	(77.205)
	10.329	(5.286)	5.042

8 - OTROS ACTIVOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Depósitos en garantía	<u>2.600</u>	<u>2.600</u>

9 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores	2.112	3.030
Dividendos por pagar	<u>754</u>	<u>-</u>
	<u>2.866</u>	<u>3.030</u>

10 - IMPUESTOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activo por impuesto corriente		
Impuesto al valor agregado (3)	<u>1.692</u>	<u>-</u>
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	17.384	148.428
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	772	610
Impuesto al valor agregado	<u>1.142</u>	<u>911</u>
	<u>19.298</u>	<u>149.950</u>

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	148.428	32.667
Pago de impuesto	(148.428)	(32.667)
Retenciones de terceros	(1.150)	(8.693)
Impuesto causado	<u>18.584</u>	<u>157.121</u>
Saldo al final del año	<u>17.384</u>	<u>148.428</u>

(3) Corresponde al crédito tributario generado en la compra de bienes y servicios.

11 - INGRESOS DIFERIDOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bodegas y locales comerciales	160.000	329.087
Parqueaderos y oficinas	<u>38.065</u>	<u>38.065</u>
	<u>198.065</u>	<u>367.152</u>

12 - PASIVO A LARGO PLAZO

	2017	2016
Depósito en garantía de clientes	-	13,000

13 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 275.000 acciones ordinarias de \$ 0,04 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

Accionistas	Nacionalidad	No de acciones	%
Inmobiliaria Hillsborough S.A.	Ecuatoriana	274,875	99,95
Rojas Meloni Jorge	Ecuatoriana	25	0,01
Rojas Silva Jorge Luis	Ecuatoriana	100	0,02

14 - RESERVA LEGAL

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

15 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2017	2016
Resultados acumulados	(33,209)	(37,277)
Reserva de capital (4)	101,773	101,773
	68,564	64,496

(4) Representa el efecto neto de la conversión de los estados financieros de sucres a dólares de los Estados Unidos de América. Esta reserva no puede distribuirse como dividendos a los accionistas pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Dividendos

Las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas resolvió declarar y pagar dividendos por las utilidades en los años 2016 y 2017.

16 - VENTAS Y COSTO DE VENTAS

	VENTAS		COSTO DE VENTAS	
	2017	2016	2017	2016
Bodegas	159.000	685.799	122.592	299.803
Locales comerciales	-	633.734	-	664.665
Parqueaderos	-	51.000	-	31.549
Materiales	-	500	396	79
	<u>159.000</u>	<u>1.371.032</u>	<u>122.988</u>	<u>996.095</u>

17 - DETALLE DE GASTOS POR NATURALEZA

	2017	2016
Honorarios profesionales	46.511	46.324
Mantenimiento de oficina y bodega	1.729	57.215
Impuestos y contribuciones	7	10.518
Depreciación	4.655	5.286
Crédito tributario por IVA, no recuperable	4.092	486.292
Otros	7.867	20.918
	<u>65.161</u>	<u>626.553</u>

18 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

Dr. Jorge Luis Rojas
Liquidador Principal


CPA. Maena Alvarado S.
Contadora