

**UNIFELSA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	6	800	800
<b>Total activos corrientes</b>		<u>800</u>	<u>800</u>
<b>Total activos</b>		<u><u>800</u></u>	<u><u>800</u></u>
<b><u>Pasivos y patrimonio</u></b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	7	31.201	31.201
<b>Total pasivos corrientes</b>		<u>31.201</u>	<u>31.201</u>
<b>Total pasivos</b>		<u><u>31.201</u></u>	<u><u>31.201</u></u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social	8	800	800
Resultados acumulados		(31.201)	(31.201)
<b>Total patrimonio</b>		<u>(30.401)</u>	<u>(30.401)</u>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<u><u>800</u></u>	<u><u>800</u></u>

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



Roberto Dunn Suárez  
Gerente General



Alexandra Mancero  
Contadora General

**UNIFELSA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ventas netas		-	-
Costo de venta	9	-	(87.190)
Gastos de administración	9	-	(2.310)
Utilidad operativa		<u>-</u>	<u>(89.500)</u>
Resultado del ejercicio neto y resultado integral del año		<u>-</u>	<u>(89.500)</u>

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



Roberto Dunn Suárez  
Gerente General



Alexandra Mancero  
Contadora General

**UNIFELSA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital Social</u>	<u>Resultados Acumulados</u>		<u>Totales</u>
		<u>Por aplicación</u>		
		<u>Inicial NIF</u>	<u>Resultados</u>	
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<u>800</u>	<u>(501)</u>	<u>58.800</u>	<u>59.099</u>
<b>Más (menos):</b>				
Pérdida del ejercicio	-	-	(89.500)	(89.500)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<u>800</u>	<u>(501)</u>	<u>(30.700)</u>	<u>(30.401)</u>
<b>Más (menos):</b>				
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<u>800</u>	<u>(501)</u>	<u>(30.700)</u>	<u>(30.401)</u>

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



Roberto Dunn Suárez  
Gerente General



Alexandra Mancero  
Contadora General

**UNIFELSA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Resultado del ejercicio antes de impuesto a la renta	-	(89,500)
<b>Cambios netos en activos y pasivos-</b>		
Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	919
Disminución en impuestos por recuperar	-	1,932
Disminución en otros activos no corrientes	-	87,190
(Disminución) en cuentas por pagar a partes relacionadas	-	(541)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	-	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Fondos de absorción para pérdidas acumuladas	-	800
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	-	800
Aumento neto en efectivo	-	800
Efectivo al inicio del año	800	-
Efectivo al final del año	800	800

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



Roberto Dunn Suárez  
Gerente General



Alexandra Mancero  
Contadora General

**UNIFELSA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

Constitución y operaciones

UNIFELSA S.A. (la Compañía) se constituyó el 22 de mayo de 2002 y fue inscrita en el Registro Mercantil el 28 de junio del año 2002. Su actividad principal es la planificación, administración, ejecución, promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios.

El domicilio de la compañía donde desarrollan sus actividades es en la ciudad de Guayaquil, Av. Juan Tanca Marengo, edificio Executive Center planta baja.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros de la Compañía para el año terminado el 31 de diciembre de 2019, fueron aprobados y autorizados por el Gerente General para su emisión el 3 de febrero del 2020, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados.

**2.1 Bases de preparación de estados financieros -**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico y de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para PYMES requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

**UNIFELSA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**Moneda funcional y moneda de presentación -**

Las partidas en los estados financieros se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía. Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses. La Compañía no opera con transacciones distintas al dólar estadounidense.

**2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo -**

Incluye el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

**2.3 Activos y pasivos financieros -**

**2.3.1 Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados;
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o,
- Costo amortizado.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

**2.3.2 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 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 significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; 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 valoriza los mismos como se describe a continuación:

**UNIFELSA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

### **Medición posterior**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro, en los casos aplicables. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

#### **2.3.3 Deterioro de activos financieros**

La Compañía evalúa al final de cada período la existencia de evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a 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 a cobrar se ha deteriorado. Se consideran las garantías recibidas.

Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

#### **2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfirió el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del mismo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

#### **2.4 Propiedades de inversión -**

Representados por inmuebles que son mantenidos para generar rendimientos como resultado de su alquiler en el largo plazo o a través del incremento en su valor o ambas, y que no son ocupadas por la Compañía, se clasifican como Propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente a su costo, incluyendo los costos de transacción relacionados y costo de endeudamiento. Los costos de endeudamiento incurridos con el fin de adquirir, construir o producir un activo calificado (un activo cuya construcción o producción demanda un período substancial de tiempo) son capitalizados como parte del costo del activo. Los costos de endeudamiento son capitalizados durante la fase de construcción del activo y cesa cuando el activo está sustancialmente finalizado, o se suspenden cuando la construcción es paralizada. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades de inversión, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

**UNIFELSA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

El valor en libros de las propiedades de inversión se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

## **2.5 Impuesto a la renta corriente y diferido -**

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

### Impuesto a la renta corriente

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

En el año 2019 la compañía no generó resultados, por lo tanto, no genera impuesto a la renta.

### Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos solo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Durante el 2019, la Compañía no ha tenido que constituir impuesto a la renta diferido.

## **2.6 Provisiones -**

La Compañía registra provisiones cuando (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable.

Durante el 2019, la Compañía no ha tenido que constituir provisiones.

**UNIFELSA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2.7 Reservas y resultados acumulados -**

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

**2.8 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta de inventarios (departamentos, parqueos, oficinas, locales comerciales, entre otros) o servicios realizados en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía.

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso como se describe más adelante. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas. La Compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

**Utilidad en venta de unidades inmobiliarias**

Corresponde a la utilidad obtenida en venta de inventarios (departamentos, parqueos, oficinas, locales comerciales, entre otros). Los ingresos se reconocen cuando la Compañía transfiere el control de la propiedad de los bienes.

**Utilidad en venta de propiedades de inversión**

Corresponde a la utilidad obtenida en venta de terrenos para la construcción de los nuevos proyectos. Los ingresos se reconocen cuando la Compañía transfiere el control de la propiedad de los bienes.

**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 basados 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.

**UNIFELSA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Al 31 de diciembre del 2019, la compañía no ha tenido que constituir estimaciones contables.

#### **4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

##### **4.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgos de mercado (incluye: riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), 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; además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero de la Compañía estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control.

##### **4.2 Riesgo de crédito**

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por la Gerencia General, y el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo.

La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, fuente de repago, central de riesgos, comportamiento de pago, garantías reales, reserva de dominio, antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos aplicables.

Al 31 de diciembre del 2019, la compañía no mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras por cuanto se encuentra en proceso de absorción por parte de su relacionada Realnet S.A.

##### **4.3 Riesgo de liquidez**

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales y proveedores. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de 12 meses, los cuales consideran los vencimientos de los activos y pasivos financieros y los planes de financiamiento futuros de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2019, la compañía mantiene pasivos financieros no derivados con sus compañías relacionadas Pronobis S.A. y Realnet S.A. por USD 270 y USD 39,931 respectivamente. Al 31 de diciembre del 2018 mantenía el mismo saldo.

**UNIFELSA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

A continuación, se presenta los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2019</u> <u>Corriente</u>	<u>2018</u> <u>Corriente</u>
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Efectivo	<u>800</u>	<u>800</u>
<b>Total activos financieros</b>	<u>800</u>	<u>800</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	<u>31,201</u>	<u>31,201</u>
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>31,201</u>	<u>31,201</u>

**6. EFECTIVO**

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en caja	<u>800</u>	<u>800</u>
	<u>800</u>	<u>800</u>

**7. SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Realnet S.A.	30,931	30,931
Pronobis S.A.	<u>270</u>	<u>270</u>
	<u>31,201</u>	<u>31,201</u>

**8. CAPITAL SOCIAL**

El capital autorizado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal USD 1 cada una.

<u>Nom bre</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Acciones</u>	<u>%</u>
Prom otores Inm obiliarios Pronobis S.A.	Ecuatoriana	400	50
Conservigesa Construcción y Servicios Generales S.A.	Ecuatoriana	400	50

**UNIFELSA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**9. GASTOS POR NATURALEZA**

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Baja de otros activos no corrientes	-	87,190
Impuestos, contribuciones y otros	-	2,310
	<u>-</u>	<u>89,500</u>

**10. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros 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.