

INMOBILIARIA CONSTRUHORIZON ECUADOR S.A.

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre de 2019 y 2018

Índice

Informe de los Auditores Externos Independientes.....	1
Estados Financieros Auditados	
Estados de Situación Financiera.....	5
Estados de Resultados Integrales.....	7
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas.....	8
Estados de Flujos de Efectivo.....	9
Notas a los Estados Financieros.....	10

Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas de
Inmobiliaria Construhorizon Ecuador S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Inmobiliaria Construhorizon Ecuador S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los correspondientes estados: de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Inmobiliaria Construhorizon Ecuador S.A.** al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Presidencia de la Compañía.

Responsabilidades de la administración de la compañía en relación con los estados financieros

La administración de Inmobiliaria Construhorizon Ecuador S.A, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los 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 negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener 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 incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos 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 apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a la Administración de Inmobiliaria Construhorizon Ecuador S.A., respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Otro Asunto

Como se menciona en la Nota 3, los estados financieros no consolidados se emiten para cumplir con requerimientos legales locales y presentan la situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de la compañía **Inmobiliaria Construhorizon Ecuador S.A.**, de manera individual.

De acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, la Compañía prepara estados financieros consolidados de **Inmobiliaria Construhorizon Ecuador S.A.**, y subsidiaria al 31 de diciembre de 2019, que se emite separado de estos estados financieros, y deben ser leídos en conjunto.



Fernando Basabe Reyes
RNC No. 21322

INSERFINSA
SCSV- RNAE No.1313

21 de febrero de 2020
Quito, Ecuador

INMOBILIARIA CONSTRUHORIZON ECUADOR S.A.

Estados de Situación Financiera

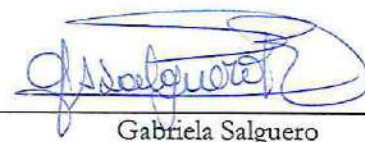
	Al 31 de Diciembre de	
	2019	2018
	(US Dólares)	
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 3)	1,927,816	4,409,569
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 4)	1,092,205	635,180
Activo por impuesto corriente (Nota 11)	16,385	10,826
Otras cuentas por cobrar (Nota 7)	1,904,478	1,327,280
Total activos corrientes	4,940,884	6,382,855
Activos no corrientes:		
Propiedad, instalaciones y equipo (Nota 5)	40,311,967	30,592,220
Inversiones en acciones (Nota 6)	2,483,320	1,232,011
Inversiones en proyectos (Nota 8)	1,858,401	1,858,401
Otras inversiones	12,000	12,000
Otras cuentas por cobrar	3,440	3,551
Activo por impuesto diferido (Nota 9)	238,815	-
Total activos no corrientes	44,907,943	33,698,183
Total activos	49,848,827	40,081,038



Dr. Orlando Patricio Peña
 Presidente Ejecutivo
 LEGALREP Cía. Ltda.
 Gerente General

Asesoría de Negocios Management Pro S.A.
 Representante Legal
 Servicios Industriales Vallejo Araujo S.A.

Véanse las notas adjuntas.



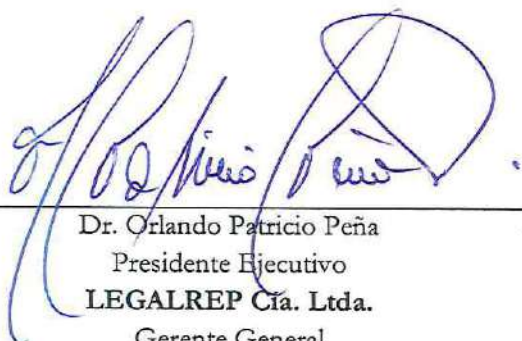
Gabriela Salguero

Contadora General

INMOBILIARIA CONSTRUHORIZON ECUADOR S.A.

Estados de Situación Financiera

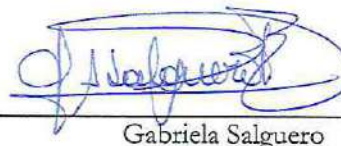
	Al 31 de Diciembre de	
	2019	2018
	(US Dólares)	
Pasivos y patrimonio neto		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 10)	592,501	223,403
Pasivo por impuesto corriente (Nota 11)	185,574	116,047
Total pasivos corrientes	778,075	339,450
Pasivos no corrientes		
Cuentas por pagar compañías y partes relacionadas (Nota 13)	36,244,750	36,244,750
Pasivo por impuesto diferidos (Nota 12)	250,847	19,021
Total Pasivos no corrientes	36,495,597	36,263,771
Total Pasivos	37,273,672	36,603,221
Patrimonio neto (Nota 14):		
Capital social	800	800
Reserva legal	800	800
Reserva por valuación	10,940,062	2,474,500
Utilidades retenidas	1,633,493	1,001,717
Total patrimonio neto	12,575,155	3,477,817
Total Pasivo y patrimonio neto	49,848,827	40,081,038



Dr. Orlando Patricio Peña
 Presidente Ejecutivo
 LEGALREP Cía. Ltda.
 Gerente General

Asesoría de Negocios Management Pro S.A.
 Representante Legal
 Servicios Industriales Vallejo Araujo S.A.

Véanse las notas adjuntas.



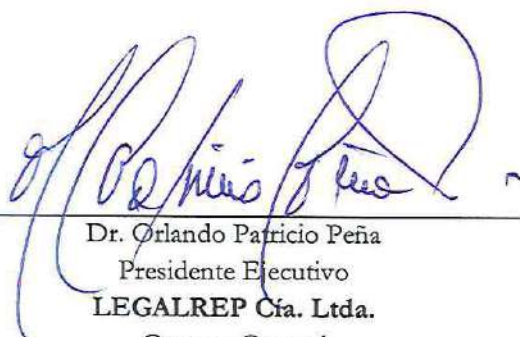
Gabriela Salguero

Contadora General

INMOBILIARIA CONSTRUHORIZON ECUADOR S.A.

Estados de Resultados Integrales

	Años terminados el 31 de Diciembre de	
	2019	2018
	(US Dólares)	
Ingresos Operativos (Nota 16):		
Arrendamiento	2,254,597	1,999,347
Otros ingresos	1,538,504	357,918
Total ingresos	3,793,101	2,357,265
Gastos de operación:		
Gastos de administración (Nota 17)	(1,874,826)	(810,790)
Gastos de depreciación	(520,801)	(461,274)
Total gastos	(2,395,627)	(1,272,064)
Utilidad antes de impuesto a la renta	1,397,474	1,085,201
Impuesto a la renta corriente (Nota 11)	(334,841)	(272,814)
Impuesto a la renta diferido	(10,382)	1,471
	(345,223)	(271,343)
Resultados integrales del año, neto de impuestos	1,052,251	813,859
Utilidad neta por acción básica	1,315	1,017



Dr. Orlando Patricio Peña
Presidente Ejecutivo
LEGALREP Cía. Ltda.

Gerente General

Asesoría de Negocios Management Pro S.A.

Representante Legal

Servicios Industriales Vallejo Araujo S.A.

Véanse las notas adjuntas.



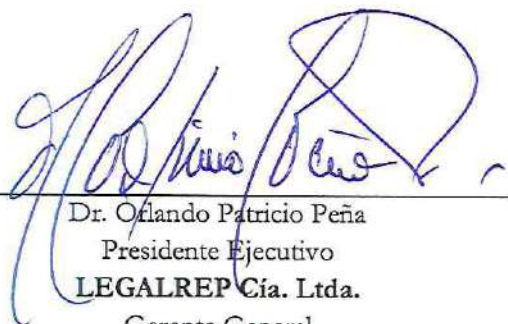
Gabriela Salguero

Contadora General

INMOBILIARIA CONSTRUHORIZON ECUADOR S.A.

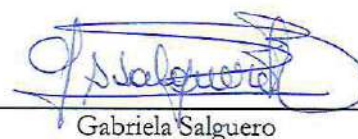
Estados de Cambios en el Patrimonio

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva por Valuación	Resultados acumulados	Total
	<i>(US Dólares)</i>				
Saldo al 31 de diciembre de 2017	800	800	1,344,641	587,858	1,934,099
Pago de dividendos	-	-	-	(400,000)	(400,000)
Valuación Terreno	-	-	1,129,859	-	1,129,859
Utilidad del ejercicio	-	-	-	813,859	813,859
Saldo al 31 de diciembre de 2018	800	800	2,474,500	1,001,717	3,477,817
Pago de dividendos	-	-	-	(420,475)	(420,475)
Valuación propiedades	-	-	8,465,562	-	8,465,562
Utilidad del ejercicio	-	-	-	1,052,251	1,052,251
Saldo al 31 de diciembre de 2019	800	800	10,940,062	1,633,493	12,575,155



Dr. Ofirando Patricio Peña
 Presidente Ejecutivo
 LEGALREP Cía. Ltda.
 Gerente General

Asesoría de Negocios Management Pro S.A.
 Representante Legal
 Servicios Industriales Vallejo Araujo S.A.



Gabriela Salguero

Contadora General

Véanse las notas adjuntas.

INMOBILIARIA CONSTRUHORIZON ECUADOR S.A.

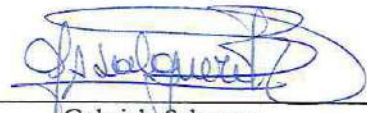
Estados de Flujo de Efectivo

	Años Terminados el 31 de Diciembre de	
	2019	2018
	(US Dólares)	
Flujos de efectivo netos en actividades de operación:		
Utilidad neta del año	1,052,251	813,859
Ajustes para conciliar la (pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciaciones y amortizaciones	520,801	461,274
Pérdida por valuación de propiedades	1,159,303	
Valuación de inversiones	(1,251,432)	
Variación en capital de trabajo – aumento (disminución)		
Cuentas por cobrar comerciales, compañías y partes relacionadas, y otras	(1,279,756)	1,022,249
Cuentas por pagar comerciales, compañías y partes relacionadas, y otras	689,214	127,380
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	890,381	2,424,762
Flujos de efectivo en actividades de inversión		
Bajas - Adiciones de activos fijos	(2,951,659)	1,504,369
Inversiones proyectos	-	(824,018)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión	(2,951,659)	680,351
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento		
Distribución de dividendos	(420,475)	(400,000)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(420,475)	(400,000)
(Disminución) Aumento neto del efectivo	(2,481,753)	2,705,113
Caja y bancos al inicio del año	4,409,569	1,704,456
Caja y bancos al fin del año	1,927,816	4,409,569


 Dr. Orlando Patricio Peña
 Presidente Ejecutivo
 LEGALREP Cía. Ltda.
 Gerente General

Asesoría de Negocios Management Pro S.A.
 Representante Legal
 Servicios Industriales Vallejo Araujo S.A.

Véanse las notas adjuntas.


 Gabriela Salguero

Contadora General