

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:
COCIS GROUP S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de COCIS GROUP S.A., que comprenden: el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado del resultado y otro resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de COCIS GROUP S.A. al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las Pymes.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la entidad conforme los requerimientos de ética del Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y demás aplicables a auditorías de los estados financieros en el Ecuador, hemos cumplido las demás responsabilidades de ética incluidas en los requerimientos antes mencionados. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, tal como se describe en la Nota 2 de los estados financieros adjuntos, éstos fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, es decir, que es probable la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los resultados acumulados son negativos.

Esta situación ocasiona, a nuestro juicio, que la continuación de la Compañía como negocio en marcha y la generación de operaciones rentables depende de eventos futuros. Los estados financieros adjuntos no incluyen los ajustes relacionados con la posibilidad de recuperación y clasificación de los importes de activos o con la posibilidad de cancelación y clasificación de los importes de pasivos que pudieran ser necesarios si la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende el Informe Anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, pero no incluye los estados financieros ni nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no incluye la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando se encuentre disponible y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros adjuntos o el conocimiento obtenido en nuestra auditoría o si parece existir una incorrección material.

No tenemos nada que comunicar al respecto; cuando leamos la otra información, si concluimos que existe una incorrección material, estamos obligados a informar de ello a la Junta General de Accionistas.

Responsabilidades de la Administración de la entidad con los estados financieros

La Administración de la entidad 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 las Pymes y del control interno que la Administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material debido a fraude o error.

La Administración de la entidad es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad de continuar como empresa en marcha en la preparación de los estados financieros, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con este principio y utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la Administración de la entidad tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la entidad.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene 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 - NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si individualmente o de forma agregada puede prevverse razonablemente que influyan 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 - NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros debida a fraude o error, diseñamos 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 una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del 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 eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la entidad.

- Concluimos sobre la adecuación de la utilización, por la Administración de la entidad, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad 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 entidad 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 la presentación razonable.

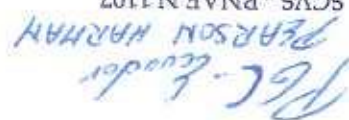
Comunicamos a la Administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Administración de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestros informes sobre Cumplimiento de Obligaciones Tributarias para el SRI - Servicio de Rentas Internas y sobre Cumplimiento de Normas de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos para la UAFE - Unidad de Análisis Financiero y Económico, correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2018 se emiten por separado.


Eduardo Chávez Cifuentes
Socio - Representante Legal


PGC-Ecuador
PEARSON HARMAN
SCVS - RNAE N.1107
Quito - Ecuador
25 de abril de 2019

COCIS GROUP S.A.

Estados Financieros **Al 31 de diciembre de 2018 y 2017** **Con Informe de los Auditores Independientes**

ABREVIATURAS:

IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PYMES	Pequeñas y Medianas Entidades
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
RUC	Registro Único de Contribuyentes
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. Dólares

CONTENIDO:

2	Informe de los Auditores Independientes
6	Estados de Situación Financiera
7	Estados del Resultado del Período y Otro Resultado Integral
8	Estados de Cambios en el Patrimonio
9	Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo
10	Estados de Flujos de Efectivo - Conciliación
11	Notas a los Estados Financieros

PÁGINA:

COCIS GROUP S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresado en US Dólares)

ACTIVOS	31.DIC.2018	31.DIC.2017
---------	-------------	-------------

Activo	31.DIC.2018	31.DIC.2017
Efectivo	201,229	353,298
Cuentas y otras cuentas por cobrar	71,262	50,623
Inventarios	25,404	26,393
Gastos pagados por anticipado	163,570	12,644
Total Activos Corrientes	462,065	442,958
Propiedades, planta y equipo	35,400	48,890
Total Activos No Corrientes	35,400	48,890
TOTAL ACTIVOS	497,465	491,848

Pasivo	31.DIC.2018	31.DIC.2017
Proveedores y otras cuentas por pagar	27,515	108,010
Préstamos por pagar	452,116	352,869
Impuestos corrientes por pagar	476	6,581
Beneficios a los empleados por pagar	1,535	5,212
Ingresos diferidos	-	3,176
Total Pasivos Corrientes	481,642	475,848
Beneficios a los empleados por pagar largo plazo	4,256	3,479
Total Pasivos No Corrientes	4,256	3,479
TOTAL PASIVOS	485,898	479,327

Capital social	30,800	30,800
Aportes para futura capitalización	50,000	5,542
Reserva legal	5,542	(1,781)
Adopción por primera vez de las NIIF	(1,781)	(22,040)
Resultados acumulados	(72,994)	(22,040)
TOTAL PATRIMONIO	11,567	12,521

TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	497,465	491,848
----------------------------------	----------------	----------------

Gerente General
 Marco Cisneros

Contador General
 Marlon Mayta

COCIS GROUP S.A.
ESTADOS DEL RESULTADO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en US Dólares)

31.DIC.2018	31.DIC.2017
-------------	-------------

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Ventas de bienes Proyecto Micaela I - Quito y Proyecto Embajada Americanas	84.552	786.421
--	--------	---------

COSTO DE VENTAS

Costo Ventas	(53.584)	(676.805)
--------------	----------	-----------

RESULTADO BRUTO EN VENTAS

Otros ingresos	1.992	16.827
----------------	-------	--------

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Gastos por beneficios a empleados	(14.835)	(13.171)
Gastos por depreciaciones	(685)	(685)
Otros gastos	(45.969)	(79.139)

(61.489)	(92.895)
----------	----------

GASTOS DE VENTAS

RESULTADOS FINANCIEROS

Ingresos financieros	-	5.272
Egresos financieros	(15.924)	(15.037)

RESULTADO INTEGRAL ANTES DE

15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

Participación a trabajadores	-	(3.756)
Impuesto a la renta corriente	(6.501)	(5.782)

RESULTADO DEL AÑO

(50.954)	16.145
----------	--------

OTROS RESULTADOS INTEGRALES

No se reclasificarán posteriormente al resultado del periodo.
Se reclasificarán posteriormente al resultado del periodo.

RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO	(50.954)	16.145
---	----------	--------


 Gerente General

 Contador General

COCIS GROUP S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresado en US Dólares)

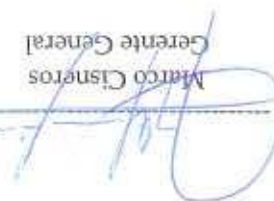
	Capital social	Aportes para futura capitalización	Reserva legal	Utilidades (Pérdidas) acumuladas	TOTAL PATRIMONIO
Saldos al 31 de diciembre de 2016	30.800	-	5.542	(13.889)	22.453
Otros cambios - sustitutivos SRI años anteriores	-	-	-	(1.153)	(1.153)
Otros cambios - intereses años anteriores	-	-	-	(24.924)	(24.924)
Resultado integral del año	-	-	-	16.145	16.145
Saldos al 31 de diciembre de 2017	30.800	-	5.542	(23.821)	12.521
Aportes para futuras capitalizaciones	-	50.000	-	-	50.000
Resultado integral del año	-	-	-	(50.954)	(50.954)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	30.800	50.000	5.542	(74.775)	11.567


 Marco Cisneros
 Gerente General


 Marlon Mayta
 Contador General

COCIS GROUP S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresado en US Dólares)

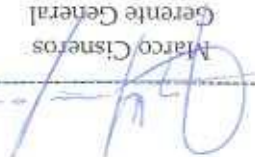
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
	31.DIC.2018	31.DIC.2017
Efectivo recibido por cobros de ventas de bienes y prestación de servicios	65.905	735.798
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(344.796)	(557.734)
Efectivo recibido (pagado) por intereses	(15.924)	(9.765)
Efectivo recibido (pagado) por otros conceptos	(6.501)	18.827
FLUJOS DE EFECTIVO (UTILIZADO) PROVISITOS	(301.316)	187.126
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
FLUJOS DE EFECTIVO (UTILIZADOS)	-	-
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Efectivo por préstamos	149.247	(78.390)
FLUJOS DE EFECTIVO PROVISITOS (UTILIZADOS)	149.247	(78.390)
Varación neta de efectivo y equivalentes	(152.069)	108.736
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	353.298	244.562
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	201.229	353.298


 Marco Cisneros
 Gerente General


 Marlon Mayta
 Contador General

COCIS GROUP S.A.
CONCILIACIONES ENTRE LA UTILIDAD NETA Y LOS FLUJOS DE EFECTIVO
PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresado en US Dólares)

31.DIC.2018	31.DIC.2017	
		RESULTADO INTEGRAL ANTES DE
		15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA
		AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:
		Gasto por depreciaciones
685	13.490	Participación a trabajadores
3.756	-	Impuesto a las ganancias
5.782	6.501	Partidas distintas al efectivo
(29.097)	-	CAMBIOS EN ACTIVOS - (Incremento) Disminución
(13.064)	(20.639)	En cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar
463.103	(150.926)	En inventarios
16.182	389	En otros activos
		CAMBIOS EN PASIVOS - Incremento (Disminución)
(37.917)	(80.495)	En cuentas y documentos por pagar
(246.872)	-	En anticipos de clientes
(2.696)	(12.606)	En impuestos corrientes
1.583	(9.677)	En obligaciones laborales
		En otros pasivos
187.126	(301.316)	FLUJOS DE EFECTIVO (UTILIZADO) PROVISIOS

 Marco Cisneros Gerente General	 Marlon Mayta Contador General
--	--

NOTA 1 NATURALEZA Y OPERACIONES DE LA ENTIDAD

COCIS GROUP S.A., en adelante "La Entidad", fue constituida en el Ecuador, bajo la forma legal de Sociedad Anónima el 09 de febrero de 2009; su RUC es 1792187761001 y se encuentra domiciliada en Quito, en Av. Eloy Alfaro 2129 y Av. 6 de Diciembre.

El objetivo social de la Entidad es: Diseño, dirección, planificación, construcción de edificios, viviendas, locales, oficinas, carreteras, veredas, bordillos, puentes, centros comerciales, hoteles, estadios y todo lo que necesite de un proceso constructivo, etc.

NOTA 2 BASES DE PRESENTACIÓN

Los siguientes principios han sido utilizados por la Entidad en la preparación de los Estados Financieros adjuntos:

Declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros adjuntos han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con los requerimientos de NIIF para las Pymes emitidas por el IASB y que se encuentran vigentes al 31 de diciembre de 2018.

Para efectos de registro y presentación de estados financieros utilizando NIIF para las Pymes, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador califica como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- Activos totales inferiores a US\$4,000,000 (cuatro millones de dólares).
- Ventas brutas anuales inferiores a US\$5,000,000 (cinco millones de dólares) y
- Personal ocupado inferior a 200 trabajadores (promedio anual ponderado).

Presentación razonable

La Entidad ha considerado la importancia relativa en el registro contable de los efectos de todas las transacciones de activos, pasivos, ingresos y gastos de acuerdo con sus criterios de reconocimiento, con el fin de asegurar que los Estados Financieros adjuntos reflejen la presentación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

Moneda funcional y de presentación

Las cifras incluidas en estos Estados Financieros adjuntos y en sus Notas Explicativas se presentan en la moneda del entorno económico principal en que la Entidad opera. La moneda funcional y de presentación de la Entidad es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Clasificación de saldos

En el Estado de Situación Financiera adjunto, los saldos contables se presentan clasificados

en base a su vencimiento; como corrientes cuando su vencimiento es igual o inferior a 12 meses contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes cuando su vencimiento es mayor a 12 meses.

Pronunciamientos contables nuevos

El IASB no ha emitido pronunciamientos contables nuevos a aplicarse en periodos posteriores al 31 de diciembre de 2018, el último pronunciamiento emitido fue en mayo de 2015 y se encuentra en vigencia desde el 1 de enero de 2018.

Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros surgen de contratos que dan lugar a un activo financiero (derecho a recibir efectivo o equivalente de efectivo de la contraparte) en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero (obligación a pagar efectivo o equivalente de efectivo a la contraparte) o a un instrumento de patrimonio (participación en los activos netos de una entidad) en otra empresa. La clasificación de activos y pasivos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos.

La siguiente información permite a los usuarios de los Estados Financieros conocer la gestión de riesgos de instrumentos financieros y evaluar la significatividad de los instrumentos financieros en la situación financiera y en el rendimiento:

Riesgos de instrumentos financieros: La Administración de la Entidad establece, desarrolla y gestiona políticas de riesgo con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados; que son:

- Riesgo de crédito: Surge cuando un instrumento financiero cause una pérdida por incumplir una obligación; los importes en libros de los activos financieros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo; la concentración del riesgo depende de la calidad crediticia, composición, independencia y calificaciones de riesgo de la base de clientes. La política de la Entidad para mitigar este riesgo es realizar su actividad comercial con partes solventes o que cuenten con los colaterales suficientes para mitigar este riesgo. No han existido cambios significativos en este riesgo como en su administración desde al año pasado.

- Riesgo de liquidez: Surge cuando una entidad tiene dificultad para cumplir una obligación; los importes en libros de los pasivos financieros menos el efectivo disponible es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo; se utilizan los vencimientos contractuales como bandas de tiempo más apropiadas, clasificadas en corriente (entre 1 y 12 meses) y no corriente (superior a 12 meses). La política de la Entidad para mitigar este riesgo es contar con recursos para cumplir sus obligaciones a medida que se vayan convirtiendo en corrientes.

- Los índices de liquidez al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron de 0.96 y 0.93 respectivamente y los índices de endeudamiento respecto del patrimonio al 31 de

diciembre de 2018 y 2017 fueron de 24.61 y 10.07 respectivamente.

- **Riesgo de mercado:** Surge cuando el valor razonable o flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar a consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo, que son:

Riesgo de tasa de interés: Surge de variaciones en tasas de interés de mercado; en caso de existir este tipo de transacciones, la entidad considera variaciones razonablemente posibles en un rango de + - 1%, que no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Riesgo de tasa de cambio: Surge de variaciones en tasas de cambio de una moneda extranjera; en caso de existir este tipo de transacciones, la entidad considera variaciones razonablemente posibles en un rango de + - 1%, que no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Otros riesgos de precio: Surgen de variaciones en precios de materias primas cotizadas o precios de instrumentos de patrimonio; en caso de existir este tipo de transacciones, la entidad considera variaciones razonablemente posibles en un rango de + - 1%, que no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Categorías de instrumentos financieros: Los activos y pasivos financieros son clasificados a la fecha de su reconocimiento inicial; un detalle de los saldos en libros de cada categoría de instrumentos financieros fue el siguiente:

Detalle	Tipo de medición	Largo Plazo			Corto Plazo	Largo Plazo
		Corto Plazo		Largo Plazo		
Efectivo	Costo	201,229	-	353,298	-	
Clientes y otras cuentas por cobrar	Costo amortizado	71,262	-	50,623	-	
Total activos financieros						
		272,491	-	403,921	-	
Proveedores y otras cuentas por pagar	Costo amortizado	(27,515)	-	(108,010)	-	
Préstamos por pagar	Costo amortizado	(452,116)	-	(352,869)	-	
Total pasivos financieros						
		(479,631)	-	(460,879)	-	
Total instrumentos financieros netos						
		(207,140)	-	(56,958)	-	

Aspectos significativos de valoración y estimación

Los Estados Financieros adjuntos se han preparado bajo el criterio del costo histórico, excepto por ciertos activos e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables.

Valor razonable: Se evalúa el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o un pasivo puede ser incurrido o pagado entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua; los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía que se basa en variables usadas en las siguientes técnicas de valorización para activos y pasivos:

Nivel 1 Precios cotizados en mercados activos (activos o pasivos idénticos).
Nivel 2 Datos observables directamente (precios) o indirectamente (derivados de precios).
Nivel 3 Datos que no se basan en datos de mercado observables.

Adicionalmente, la preparación de los Estados Financieros conforme a NIIIF / NIIIF para las Pymes requiere el uso de valoraciones y estimaciones contables y exige a la Administración de la Entidad que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables; por lo cual, al final de cada período sobre el que se informa, la Administración realiza estimaciones basadas en la experiencia histórica y expectativa de eventos futuros que se consideran razonables a las circunstancias y constituyen la base para determinar el valor de activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente medible mediante otras fuentes.

Las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los Estados Financieros son las siguientes:

Vida útil y valor residual: Se evalúa las vidas útiles y valores residuales de sus activos depreciables o amortizables, comparando las vidas útiles y valores residuales establecidos con las vidas útiles y valores residuales en condiciones actuales; si las vidas útiles o valores residuales son diferentes, se actualizan y los ajustes contables se los realiza de manera prospectiva. El valor residual se establece considerando que los activos se mantienen hasta el fin de su vida útil.

Impuestos diferidos: Se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos, comparando el valor a cobrar diferido calculado con el valor del beneficio fiscal que se puede compensar con el pago de impuestos fiscales futuros; cuando el valor del cálculo es mayor, se considera un beneficio fiscal solo en la parte que se pueda compensar con el pago de impuestos futuros.

Deterioro de activos: Se evalúa la existencia de indicadores internos o externos de que alguno de sus activos significativos pudiese estar deteriorado, comparando el saldo en libros actual con el valor de realización futura del activo; cuando el valor en libros es mayor, se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período en que se determina.

Estructura de las Notas a los Estados Financieros

Las notas se encuentran presentadas de manera sistemática; cada partida significativa de los Estados Financieros se encuentra referenciada a su nota aclaratoria. Cuando sea necesario una comprensión adicional, se podrán presentar partidas adicionales, encabzados y subtotales en los Estados Financieros.

NOTA 3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las siguientes políticas contables incluyen los criterios más significativos de registro y valoración utilizados por la Entidad para la preparación de los Estados Financieros:

Efectivo y equivalentes al efectivo

En este grupo contable se contabilizan tanto el efectivo como los depósitos bancarios a la vista, así como inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Se miden inicialmente y posteriormente a valor razonable (precio de la transacción).

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

En este grupo contable se contabilizan los derechos exigibles de cobro a clientes que provienen de ventas de bienes, servicios prestados, otorgamiento de préstamos o cualquier otro concepto originado en ingresos de actividades ordinarias.

Adicionalmente en este grupo contable se contabilizan los derechos exigibles de cobro a otros deudores (accionistas, socios, partícipes, beneficiarios u otros derechos representativos de capital, dividendos por cobrar, otras) que provienen de transacciones distintas a las de ingresos de actividades ordinarias.

Se miden inicialmente y posteriormente a costo amortizado (precio de la transacción menos cobros, menos amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo [en interés implícito se utiliza una tasa de interés de un activo financiero similar] menos deterioro).

Inventarios

En este grupo contable se contabilizan los activos mantenidos para ser vendidos en el curso normal de la operación, en proceso de producción con vistas a esa venta o en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción, o en la prestación de servicios. Se miden inicialmente a costo de adquisición y posteriormente al menor entre el costo de adquisición y el valor neto realizable.

Propiedades, planta y equipo

En este grupo contable se contabilizan los bienes tangibles para la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; sólo si su vida útil es superior a un año, es probable que la entidad obtenga beneficios económicos futuros y el costo puede medirse con fiabilidad. Se miden inicialmente a costo de adquisición y posteriormente, en partidas no revaluadas, a costo de adquisición menos depreciación y menos deterioro y en partidas revaluadas, a valor revaluado (revaluación realizada cada 3 a 5 años).

Se deprecian de forma lineal a lo largo de la vida útil estimada, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

Grupo de Activos	% de Depreciación
Maquinaria y equipo	10%
Muebles y enseres	10%
Vehículos	20%

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

En este grupo contable se contabilizan las obligaciones de pago a proveedores que provienen de compras, servicios contratados, préstamos recibidos o cualquier otro concepto originado en inversiones y gastos del curso normal del negocio.

Adicionalmente, en este grupo contable se contabilizan las obligaciones de pago a otros acreedores (accionistas, socios, partícipes, beneficiarios u otros derechos representativos de capital, dividendos por pagar, otros) que provienen de transacciones distintas a las de inversiones y gastos del curso normal del negocio.

Se miden inicialmente y posteriormente a costo amortizado (precio de la transacción menos pagos, menos amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo [en interés implícito se utiliza una tasa de interés de un pasivo financiero similar]).

Créditos a mutuo

En este grupo contable se contabilizan las obligaciones de pago a sociedades o personas naturales que no son instituciones financieras. Se miden inicialmente y posteriormente a costo amortizado (precio de la transacción menos pagos, menos amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo [en interés implícito se utiliza una tasa de interés de un pasivo financiero similar]).

Pasivos por beneficios a los empleados

Beneficios corrientes: en este grupo contable se contabilizan las obligaciones de pago a empleados (participación trabajadores, obligaciones con el IESS y otros pasivos por beneficios a empleados) por beneficios laborales y tributarias vigentes con cambios en resultados.

Beneficios no corrientes: en este grupo contable se contabilizan las obligaciones de pago a empleados (subsidio patronal, subsidio y otros pasivos por beneficios a empleados) por indemnizaciones. Se miden al final de cada período que se informa en base a cálculos actuariales realizados por un perito independiente y calificado por el ente de control correspondiente, que utiliza el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura. La tasa de descuento corresponde a la tasa de rendimientos del mercado correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad del país de origen de la moneda funcional (en este caso se utilizó como país de origen Ecuador) con cambios en resultados, excepto para

las pérdidas y ganancias actuariales cuyos cambios se realizan en otros resultados integrales.

Pasivos por ingresos diferidos

En este grupo contable se contabilizan obligaciones de pago cuando el cobro por los bienes o servicios se ha realizado antes de que se ceda el derecho de acceso a esos bienes o se presten esos servicios. También se contabilizan las ayudas gubernamentales en forma de transferencias de recursos a cambio del cumplimiento pasado o futuro de ciertas condiciones relacionadas con las actividades de operación de la entidad. Se amortizan conforme la entrega de los bienes o el servicio. Se miden inicialmente y posteriormente a valor razonable con cambios en resultados (precio de la transacción menos pagos / amortización).

Impuestos

Activos por impuestos corrientes: En este grupo contable se contabilizan los derechos exigibles de compensación o recupero de todos los tipos de créditos tributarios y anticipos de impuestos contemplados en la normativa tributaria vigente. Se miden mensualmente en base a las normativas tributarias vigentes menos cualquier deterioro al final de cada periodo que se informa.

Pasivos por impuestos corrientes: En este grupo contable se registran las obligaciones de pago a la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, retenciones en la fuente de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta y cualquier otra obligación que no ha podido ser clasificada en otro grupo de pasivos de los antes descritos. Los pasivos por impuestos corrientes se miden mensualmente en base a las normativas tributarias vigentes; los otros pasivos se miden inicialmente y posteriormente a valor razonable con cambios en resultados (precio de la transacción menos bajas y menos deterioro).

Impuesto a la renta por pagar del ejercicio: En este grupo contable se contabilizan las obligaciones de pago al SRI por impuesto a las ganancias determinado sobre las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. Se miden al final de cada periodo que se informa en base a la conciliación tributaria realizada conforme la normativa tributaria vigente con cambios en resultados.

Patrimonio

Se miden inicial y posteriormente a valor razonable (valor de transacción); se clasifican en:

Capital social: en este grupo contable se contabiliza el capital suscrito y/o asignado de la entidad y el capital suscrito no pagado y las acciones en tesorería. Las acciones en tesorería son acciones emitidas por la propia entidad y readquiridas mediante compra o donación.

Reservas: en este grupo contable se contabilizan las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas ya sea por requerimientos de ley, estatutos, acuerdos o para propósitos específicos.

Resultados acumulados: en este grupo contable se contabilizan las reservas (de capital, por donaciones, de valuación (procedente de la aplicación de las NEC), por revaluación de inversiones (procedentes de la aplicación de las NEC); los resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF para las Pymes y los resultados, no distribuidos, sobre las cuales no se ha determinado un destino específico.

Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se realizan y se clasifican en:

Ingresos por ventas de bienes: en este grupo contable se contabilizan las ventas locales o exportaciones siempre que la entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas de tipo significativo derivados de la propiedad de los bienes y no conserva ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos en el grado usualmente asociado con la propiedad ni retiene el control efectivo sobre los mismos, el importe de los ingresos y costos incurridos o por incurrir pueden medirse con fiabilidad y es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen cuando se conocen y se clasifican en:

Costo de ventas: en este grupo contable se contabiliza el valor correspondiente a los inventarios vendidos o consumidos realizados para generar ingresos de actividades ordinarias por venta de bienes o los costos incurridos para generar ingresos de actividades ordinarias por servicios durante el ejercicio fiscal declarado.

Gastos de administración y ventas: en este grupo contable se contabilizan los decrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del período contable que surgen en las actividades ordinarias de la entidad, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien por la generación o aumento de los pasivos que dan como resultado decrementos en el patrimonio, y no están relacionados con las distribuciones realizadas a los propietarios de este patrimonio.

NOTA 4

INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 corresponde principalmente a los costos incurridos en la construcción de departamentos que no han sido vendidos en Conjunto Nicole I.

COCIS GROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 (Expresadas en U.S. Dólares)

NOTAS 5 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Los movimientos de este grupo contable fueron los siguientes:

Saldo al 31-Dic-18					Saldo al 31-Dic-17				
Detalle					Detalle				
Costo					Costo				
Maquinaria y equipo	128,052	-	-	-	Maquinaria y equipo	128,052	-	-	-
Muebles y enseres	6,849	-	-	-	Muebles y enseres	6,849	-	-	-
Vehículos	69,643	-	-	-	Vehículos	69,643	-	-	-
Subtotal	204,544	-	-	-	Subtotal	204,544	-	-	-
Depreciación	(81,417)	-	-	-	Depreciación	(81,417)	-	-	-
Maquinaria y equipo	(12,805)	-	-	-	Maquinaria y equipo	(12,805)	-	-	-
Muebles y enseres	(4,594)	-	-	-	Muebles y enseres	(4,594)	-	-	-
Vehículos	(69,643)	-	-	-	Vehículos	(69,643)	-	-	-
Subtotal	(155,654)	-	-	-	Subtotal	(155,654)	-	-	-
Total	48,890	(13,490)	-	-	Total	48,890	(13,490)	-	-
Saldo al 31-Dic-18					Saldo al 31-Dic-17				
Detalle					Detalle				
Costo					Costo				
Maquinaria y equipo	128,052	-	-	-	Maquinaria y equipo	128,052	-	-	-
Muebles y enseres	6,849	-	-	-	Muebles y enseres	6,849	-	-	-
Vehículos	69,643	-	-	-	Vehículos	69,643	-	-	-
Subtotal	204,544	-	-	-	Subtotal	204,544	-	-	-
Depreciación	(81,417)	-	-	-	Depreciación	(74,899)	(6,518)	-	-
Maquinaria y equipo	(4,594)	-	-	-	Maquinaria y equipo	(3,909)	(685)	-	-
Muebles y enseres	(69,643)	-	-	-	Muebles y enseres	(69,643)	-	-	-
Vehículos	(155,654)	-	-	-	Vehículos	(148,451)	(7,203)	-	-
Subtotal	(155,654)	-	-	-	Subtotal	(148,451)	(7,203)	-	-
Total	48,890	(7,203)	-	-	Total	56,093	(7,203)	-	-

COCIS GROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresadas en U.S. Dólares)

NOTA 6 PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2017 corresponde a dinero recibido de sus clientes en calidad de anticipos para la compra de departamentos en Conjunto Nicole I.

NOTA 7 IMPUESTOS

Impuestos corrientes

La composición de este grupo contable fue la siguiente:

Saldo al	31-Dic-18	31-Dic-17
Activos por impuesto corriente		
Crédito tributario a favor IVA	22.970	23.853
Crédito tributario a favor IR	2.434	2.540
Total	25.404	26.393
Pasivos por impuesto corriente		
Retenciones de IVA por pagar	299	3.652
Retenciones de IR por pagar	177	2.929
Total	476	6.581
Impuesto a la renta por pagar		

--Espacio en blanco--

Impuesto a la renta corriente

(1) Los movimientos del impuesto a la renta fueron los siguientes:

Detalle				
Saldo al	31-Dic-17	Adiciones	Pagos	Cruce de cuentas
Credito tributario a favor	2,540	6,395	-	(6,501)
Impuesto a la renta por pagar	-	(6,501)	-	6,501
Total por cobrar (pagar)	2,540	(106)	-	-

Detalle				
Saldo al	31-Dic-16	Adiciones	Pagos	Cruce de cuentas
Credito tributario a favor	3,080	5,242	-	(5,782)
Impuesto a la renta por pagar	(2)	(5,782)	-	5,782
Total por cobrar (pagar)	3,080	(540)	-	-

(2) Las conciliaciones tributarias que determinaron el impuesto a la renta fueron las siguientes:

Detalle		31-Dic-18		31-Dic-17	
Saldo al	Saldo al				
Resultados antes de impuesto a la renta	(44,453)	21,927	4,355	-	-
(+) Gastos no deducibles	175				
(-) Ingresos excentos	-				
Resultado	(44,278)	26,282			
Impuesto a la renta determinado	-	4,576			
Anticipo de impuesto a la renta determinado	6,501	5,782			
Impuesto a la renta causado	6,501	5,782			
Tasa de impuesto a la renta - ganancia del periodo	22,00%	22,00%			
Tasa de impuesto a la renta - gastos no deducibles	-0,09%	4,37%			
Tasa de impuesto a la renta - ingresos excentos	0,00%	0,00%			
Tasa de impuesto a la renta - anticipo	-36,54%	0,00%			
Tasa efectiva de impuesto a la renta	-14,62%	26,37%			

Tarifa del impuesto a la renta: La tasa en el Ecuador es del 25%, sin embargo, será del 25% para las entidades que tengan una participación accionaria mayor al 50% de personas domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; si es igual o menor al

50% aplicará la porción que corresponda; las entidades que incumplan el deber de informar la participación de sus socios o accionistas aplicarán el 25%. La tasa aplicada se puede reducir en 10% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Anticipo de impuesto a la renta: Se exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, 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. Cuando el Impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

NOTAS PATRIMONIO

Capital

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 está dividido en 30,800 de acciones ordinarias con un valor nominal US\$1 dólar cada una, las cuales otorgan un voto por acción y derecho a los dividendos.

La composición de este grupo contable fue la siguiente:

Detalle		Nacionalidad		%	31-Dic-17	Saldo al	31-Dic-16
Marco Cisneros Cangotena		Ecuador	99.35%	30,600	30,600	30,600	100
Marco Cisneros Mendoza		Ecuador	0.32%	100	100	100	100
María Cisneros Mendoza		Ecuador	0.32%	100	100	100	100
Total			100.00%	30,800	30,800	30,800	30,800

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Compañías del Ecuador, la reserva legal debe constituirse por el 5% hasta que este alcance por lo menos el 20% del capital social o 10% hasta que este alcance por lo menos el 50% del capital social para compañías de responsabilidad limitada y compañías anónimas respectivamente.

Resultados acumulados

La composición de este grupo contable fue el siguiente:

Pérdidas de ejercicios anteriores: Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el saldo de este grupo contable corresponde a las pérdidas acumuladas que no han sido objeto de absorción por resolución de junta general de accionistas o socios. De acuerdo a la Ley de Compañías del Ecuador cuando las pérdidas acumuladas superen el 50% del capital social más reservas, la Compañía se encuentra en causal de disolución.

Aportes para futuras capitalizaciones
Comprende los aportes efectuados por socios o accionistas para futuras capitalizaciones que tienen un acuerdo formal de capitalización a corto plazo, y que por lo tanto califican como patrimonio.

NOTA 9 OTROS GASTOS

La composición de este grupo contable fue la siguiente:

Detalle		31.Dic.2018	31.Dic.2017
Impuestos, intereses, Multas y Sanciones	1.140	28.017	1.140
Servicio Contable	5.600	6.333	5.600
Servicios de Auditoria	1.000	2.900	1.000
Mantenimiento Edificio	2.834	1.517	1.517
Honorarios Profesionales Estudios y Avalúos	-	1.275	1.275
Comisión por Venta	18.193	1.112	1.112
Mantenimiento Vehículo	179	1.060	1.060
Impuestos Municipales	498	942	942
Contribuciones	656	368	368
Movilización	-	275	275
Servicio de Internet	258	273	273
Otros	48.781	1.897	1.897
Total	79.139	45.969	79.139

NOTA 10 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Saldos con partes relacionadas

La composición de este grupo contable fue la siguiente:

Otras cuentas por pagar relacionadas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 corresponde a cuentas por pagar accionistas - Marco Cisneros por US\$21.885 y US\$39.961 respectivamente.

Créditos a mutuo relacionadas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 corresponde a préstamos realizados por los accionistas por US\$351.610 respectivamente.

Precios de Transferencia: La norma tributaria vigente en el Ecuador dispone que para las operaciones (activos, pasivos, ingresos y egresos) realizadas con partes relacionadas se utilice el principio de plena competencia. El SRI exige que en la declaración de Impuesto a la Renta anual se declaren estas operaciones y que hasta el mes de junio del 2018 conforme el noveno dígito del RUC se remita un informe de precios de transferencia o un anexo de

operaciones con partes relacionadas cuando estas transacciones en el mismo período fiscal superen los US\$15 millones y US\$3 millones respectivamente. Están exentos de la referida normativa los contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales.

NOTA 11 HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Entre el 1 de enero del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos (25 de abril de 2018), no se han producido eventos financieros o de otra índole que afecten significativamente a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

NOTA 12 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Con fecha, 25 de abril de 2019, los estados financieros adjuntos han sido aprobados para su emisión por la Administración de la Entidad; posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.