

SOTILEZA S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017

En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
SOTILEZA S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de SOTILEZA S.A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de SOTILEZA S.A. al 31 de diciembre del 2018 y 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
4. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

6. Al 31 de diciembre del 2018, el proyecto urbanístico "Sotileza" se encuentra paralizado. Este asunto de énfasis no modifica nuestra opinión.

Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

7. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Abril 29, 2019, previo a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la cual se presentará información por parte de la Administración, sobre la que ésta es responsable. Esta otra información, a la fecha de emisión de este informe, no se encuentra disponible, por esta razón, no ha sido sometida a nuestra revisión y no podemos manifestar la existencia de congruencia entre la otra información que se presentará a la Junta y los estados financieros auditados.
8. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información que presenta la Administración a la Junta y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta, quedando fuera de nuestra responsabilidad como auditores.

Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

9. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
10. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
11. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

12. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

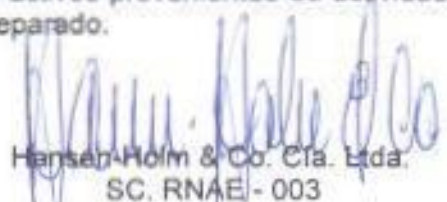
13. El Informe de Cumplimiento Tributario de SOTILEZA S.A. al 31 de diciembre del 2018, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.
14. El Informe de los Auditores Independientes sobre la aplicación de ciertos procedimientos convenidos sobre prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre del 2018, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador

Abril 29, 2019



Teresa Hansen-Holm
Matricula CPA 23.895



Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
SC. RNAE - 003

Anexo

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

Como parte de la auditoría a los estados financieros de SOTILEZA S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

SOTILEZA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo		2,417	3,755
Cuentas por cobrar	4	2,763	2,136
Inventarios	5	2,917,390	2,900,527
Total activo corriente		2,922,570	2,906,418
Impuesto diferido	7	288	0
Total activos		2,922,858	2,906,418
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	6	8,405	5,863
Total pasivo corriente		8,405	5,863
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	8	25,000	25,000
Aportes para futuras capitalizaciones	8	3,053,293	3,041,293
Resultados acumulados		(163,840)	(165,738)
Total patrimonio		2,914,453	2,900,555
Total pasivos y patrimonio		2,922,858	2,906,418

Las notas 1 - 10 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Luis Fernando Gómez Carrión
Gerente General


CPA. Ana Rivera
Contadora

SOTILEZA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos	9	13,022	12,522
<u>Gastos</u>			
Gastos administrativos		(10,587)	(39,407)
Gastos financieros		0	(1,970)
Total gastos		(10,587)	(41,377)
Otros (egresos), neto		(407)	3,034
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	7	2,028	(25,821)
Impuesto a las ganancias		(536)	0
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		1,492	(25,821)

Las notas 1 - 10 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Luis Fernando Gómez Carrión
Gerente General


CPA. Ana Rivera
Contadora

SOTILEZA S.A.

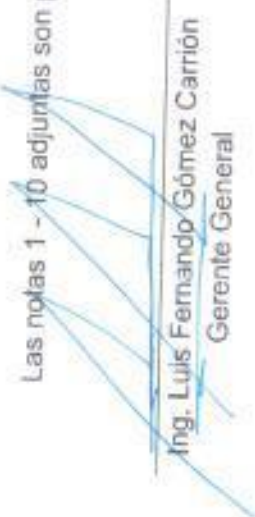
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31, 2016	25,000	2,914,593	(139,917)	2,799,676
Aportes de accionistas, ver Nota 8. <u>PATRIMONIO</u> (Pérdida) neta del ejercicio		126,700	(25,821)	126,700 (25,821)
Saldos a diciembre 31, 2017	25,000	3,041,293	(165,738)	2,900,555
Aportes de accionistas, ver Nota 8. <u>PATRIMONIO</u> Ajuste		12,000	406	12,000 406
Utilidad neta del ejercicio			1,492	1,492
Saldos a diciembre 31, 2018	25,000	3,053,293	(163,840)	2,914,453

Las notas 1 - 10 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Luis Fernando Gómez Carrión
Gerente General


CPA. Ana Rivera
Contadora

SOTILEZA S.A.

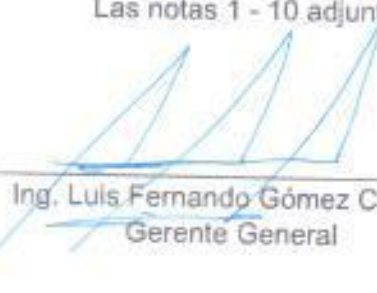
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

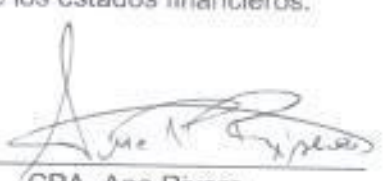
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	1,492	(25,821)
Ajustes para reconciliar la utilidad (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación		
Impuesto a las ganancias	536	0
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar y otros activos	(1,045)	(991)
Inventarios	(16,863)	(15,686)
Cuentas por pagar y otros	2,542	271
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	(13,338)	(42,227)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Obligación bancaria	0	(82,031)
Aportes de accionistas	12,000	126,700
Efectivo neto provisto en actividades de financiación	12,000	44,669
(Disminución) aumento neta en efectivo	(1,338)	2,442
Efectivo al comienzo del año	3,755	1,313
Efectivo al final del año	2,417	3,755

Las notas 1 - 10 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Luis Fernando Gómez Carrión
Gerente General


CPA. Ana Rivera
Contadora

SOTILEZA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

SOTILEZA S.A. se constituyó el 25 de octubre del 2012 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la compra-venta, administración y arrendamiento de bienes inmuebles. SOTILEZA S.A. es la encargada de continuar el desarrollo del proyecto urbanístico "Sotileza" ubicado en los terrenos de Melbourne Business LLC al sur oeste de la Isla Mocolí, iniciado originalmente por Hiperrock S.A.

Con fecha 12 de abril del 2018, se resuelve aprobar la revocatoria de la disolución voluntaria de la Compañía.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 fueron aprobados por la Junta General Universal Ordinaria de Accionistas de fecha 15 de enero del 2018.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Inventarios

Los inventarios de propiedades incluyen principalmente el costo de construcción de los inmuebles en proceso.

c) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

	2018	2017
Crédito tributario	2,763	2,136
	<u>2,763</u>	<u>2,136</u>

5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de los inventarios se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costos de infraestructura (1)	2,615,504	2,598,641
Costos de edificio (1)	<u>301,886</u>	<u>301,886</u>
	<u>2,917,390</u>	<u>2,900,527</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los rubros que conforman los costos de infraestructura y edificio se detallan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Diseños arquitectónicos	54,049	54,049
Estudios de suelos	31,111	31,311
Seguridad privada	76,141	76,141
Relleño compacto con recorrido externo	1,864,397	1,864,397
Dirección técnica	75,842	75,842
Costos legales	181,224	181,224
Mantenimiento Urbanización – Inmocas	34,395	34,395
Alicuotas – Celebrity	81,104	64,927
Estudios y diseños varios	111,583	111,583
Otros costos	<u>407,544</u>	<u>406,658</u>
	<u>2,917,390</u>	<u>2,900,527</u>

6. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por pagar se forma de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores locales y otros	8,405	5,863
	<u>8,405</u>	<u>5,863</u>

7. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre del 2018, de acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 25%.

De acuerdo a la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, se establece una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas.

Al 31 de diciembre del 2017, de acuerdo con el Art. 9.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones así como también las sociedades nuevas que se constituyeren por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta por 5 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión.

Al 31 de diciembre del 2018, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	2,028
Gastos no deducibles y otros	408
Amortización de pérdidas tributarias	(536)
Utilidad gravable	1,900
Impuesto corriente	418
Impuesto diferido	118
Impuesto a las ganancias	536

Al 31 de diciembre del 2018, de acuerdo con el método del pasivo basado en los estados de situación financiera, el impuesto diferido activo es:

Saldo inicial	0
Ajuste a resultados acumulados	406
Ajuste a resultados del ejercicio	(118)
Saldo final	288

8. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía está conformado por 25.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una.

Aportes para futuras capitalizaciones

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantiene registrados aportes para futuras capitalizaciones por un total de US\$3,053,293 (2017: US\$3,041,293), por efecto de las siguientes transacciones:

- Mediante Acta de Junta General de Accionistas, celebrada el 22 de mayo del 2018, se aprobaron aportes para futuras capitalizaciones por parte de los accionistas por un monto de US\$12,000.
- Mediante Actas de Junta General de Accionistas, se aprobaron aportes para futuras capitalizaciones por parte de los accionistas por un monto de US\$126,700 de la siguiente manera:

<u>Fecha de actas</u>	<u>Monto</u>
20 de enero del 2017	17,200
14 de febrero del 2017	20,500
13 de marzo del 2017	17,000
24 de abril del 2017	62,000
19 de junio del 2017	5,000
25 de septiembre del 2017	5,000
	<u>126,700</u>

9. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Consorcio Ecuatoriano de Telecomunicaciones S.A. Conecel

Con fecha 5 de enero del 2016, la Compañía celebró escritura de contrato de arrendamiento de un terreno de 225 m² para la instalación de antenas, torres y demás equipos de telecomunicaciones.

El canon de arrendamiento es de US\$1,000 mensuales con un plazo de duración de 2 años.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía ha reconocido ingresos por concepto de arrendamiento por US\$13,022 (2017: US\$12,522).

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 29, 2019) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.