Hansen-Holm

SOTILEZA S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
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 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, 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. Queremos llamar la atención sobre la Nota 14. EVENTOS SUBSECUENTES de los estados financieros, que describe la incertidumbre relacionada con los efectos de las medidas ordenadas a partir del 13 de marzo del 2020 por el gobierno ecuatoriano para contener la propagación del Covid-19 en el país. Hasta la fecha de la emisión de esta opinión (Junio 18, 2020), la Compañía que se dedica principalmente a la compra-venta, administración y arrendamiento de bienes inmuebles, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, ha estado operando de la manera que se describe en la Nota 14. EVENTOS SUBSECUENTES. Nuestra opinión no contiene salvedades en relación con esta situación; sin embargo, no nos es posible aún establecer con objetividad los efectos y las consecuencias en los estados financieros y las operaciones futuras.

Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

7. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Junio 18, 2020, 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, ver Nota 2. EMPRESA EN MARCHA.

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 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 2019, se emite por separado.

14. El Informe de Cumplimiento Tributario de SCTILEZA S.A. al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Junio 18, 2020

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

Mario A. Hansen-Holm
Matrícula CPA G.10.923

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, ver Nota 2. 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, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2019	2018
ACTIVOS			
Efectivo	5	226,194	2,417
Cuentas por cobrar	6	46,896	2,763
Inventarios	7	3,081,910	2,917,390
Total activo corriente		3,355,000	2,922,570
Otros activos	9	35,138	0
Impuesto diferido	11	288	288
Total activos		3,390,426	2,922,858
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Cuentas por pagar		6,753	8,405
Total pasivo corriente		6,753	8,405
Partes relacionadas	8	23,000	0
Obligaciones bancarias	10	450,000	0
PATRIMONIO			
Capital social	12	25,000	25,000
Aportes para futuras capitalizaciones	12	3,053,293	3,053,293
Resultados acumulados		(167,620)	(163,840)
Total patrimonio		2,910,673	2,914,453
Total pasivos y patrimonio		3,390,426	2,922,858

Las notas 1 – 14 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

SOTILEZA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2019	2018
Ingresos por actividades ordinarias	13	13,543	13,022
Gastos			
Gastos administrativos		(12,531)	(10,587)
Total gastos		(12,531)	(10,587)
Otros (egresos), neto		(3,329)	(407)
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a las ganancias		(2,317)	2,028
Impuesto a las ganancias	11	(173)	(536)
(Pérdida) utilidad neta del ejercicio		(2,490)	1,492

Las notas 1 – 14 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

SOTILEZA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados	Total
Saldos a diciembre 31, 2017	25,000	3,041,293	(165,738)	2,900,555
Aportes de accionistas, ver Nota 12. PATRIMONIO		12,000		12,000
Ajuste			406	406
Utilidad neta del ejercicio			1,492	1,492
Saldos a diciembre 31, 2018	25,000	3,053,293	(163,840)	2,914,453
Ajuste			(1,290)	(1,290)
(Pérdida) neta del ejercicio			(2,490)	(2,490)
Saldos a diciembre 31, 2019	25,000	3,053,293	(167,620)	2,910,673

Las notas 1 – 14 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

SOTILEZA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
(Pérdida) utilidad neta del ejercicio	(2,490)	1,492
Ajustes para reconciliar la (pérdida) utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación		
Impuesto a las ganancias	173	536
Cambios netos en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar y otros activos	(79,444)	(1,045)
Inventarios	(164,520)	(16,863)
Cuentas por pagar y otros	20,058	2,542
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	(226,223)	(13,338)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Obligaciones bancarias	450,000	0
Aportes de accionistas	0	12,000
Efectivo neto provisto en actividades de financiación	450,000	12,000
Aumento (disminución) neta en efectivo	223,777	(1,338)
Efectivo al comienzo del año	2,417	3,755
Efectivo al final del año	226,194	2,417

Las notas 1 – 14 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

SOTILEZA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(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 compraventa, administración y arrendamiento de bienes inmuebles. La Compañía 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 2019, 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 a 31 de diciembre del 2018 fueron aprobados por la Junta General Universal Ordinaria de Accionistas de fecha 29 de marzo del 2019.

2. EMPRESA EN MARCHA

Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que SOTILEZA S.A. continuará como empresa en marcha.

La Compañía desde el mes de septiembre del 2019 reinició las obras de infraestructura en la Urbanización Sotileza, con un cronograma en el que se planificaba lo siguiente:

i) Obras de urbanización hasta febrero del 2021
ii) Bienes a ser comercializados y construidos:

- 90 unidades de townhouses desde julio del 2020 hasta julio del 2023.
- 196 departamentos, edificios bajos y altos desde junio del 2021 hasta marzo de 2026.

3. 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%.

4. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 3, 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.

5. EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el efectivo se forma de la siguiente manera:

	2019	2018
Caja	4	0
Bancos	226,190	2,417
	226,194	2,417

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

	2019	2018
Crédito tributario	3,677	2,763
Anticipos a proveedores (1)	43,219	0
	46,896	2,763

(1) Corresponde a anticipo entregado a un proveedor por el servicio de movimiento de tierra.

7. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de los inventarios se compone de la siguiente manera:

	2019	2018
Costos de infraestructura (1)	2,775,992	2,615,504
Costos de edificio (1)	301,836	301,886
Costos de townhouse (1)	4,082	0
	3,081,910	2,917,390

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los rubros que conforman los costos de infraestructura, edificio y townhouse se detallan a continuación:

	2019	2018
Diseños arquitectónicos	54,049	54,049
Estudios de suelos	31,111	31,111
Seguridad privada	76,141	76,141
Relleno compacto con recorrido externo	1,864,397	1,864,397
Dirección técnica	75,842	75,842
Costos legales	181,224	181,224
Mantenimiento Urbanización – Inmocast	34,395	34,395
Alícuotas – Celebrity	81,104	81,104
Estudios y diseños varios	111,583	111,583
Otros costos	572,064	407,544
	3,081,910	2,917,390

8. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas se forma de la siguiente manera:

Promotora Inmobiliaria L.F.G S.A. (1)	23,000
	23,000

(1) Corresponden a préstamo soportado en pagaré a la orden por la suma de US$23,000 con vencimiento hasta el 2 de octubre del 2020 y no genera intereses.

9. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2019, los otros activos se forman de la siguiente manera:

Título de crédito municipal	35,138
	35,138

10. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2019, las obligaciones bancarias están compuestas de la siguiente manera:

Banco Bolivariano C.A.	
Prestamos con vencimientos hasta agosto del 2022, con una tasa de interés anual del 8.83%	450,000
	450,000

11. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, de acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 22%.

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 2019, 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 2019 y 2018, la conciliación entre la (pérdida) utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2019	2018
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a las ganancias	(2,317)	2,028
Gastos no deducibles y otros	3,326	408
Amortización de pérdidas tributarias	(222)	(536)
Utilidad gravable	787	1,900
Impuesto corriente	173	418
Impuesto diferido	0	118
Impuesto a las ganancias	173	536

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el impuesto diferido activo es:

	2019	2018
Saldo inicial	288	0
Ajuste a resultados acumulados	0	406
Ajuste a resultados del ejercicio	0	(118)
Saldo final	288	288

12. 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 por efecto de las siguientes transacciones:

a) 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.

b) 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:

Fecha de actas	Monto
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
	126,700

13. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Consorcio Ecuatoriano de Telecomunicaciones S.A. Conece

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 2019, la Compañía ha reconocido ingresos por concepto de arrendamiento por US$13,543 (2018: US$13,022).

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Junio 18, 2020) 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, excepto por la situación que se describe a continuación:

Emergencia sanitaria por coronavirus

El miércoles 11 de marzo del 2020 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (Covid-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de diciembre del 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas.

Debido a la pandemia, la situación del país y de manera específica, del sistema financiero nacional, la Compañía ha tenido que reprogramar los tiempos originales del proyecto. Los plazos previstos para la construcción y comercialización de bienes se extienden, para cada caso, 10 meses. Durante estos meses solo se van a realizar gestiones comerciales y de ventas; las obras se tienen planificadas reiniciar en enero del 2021.

No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.