

**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA**  

---

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
**CON EL INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE**

**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

**ÍNDICE**

**Páginas No.**

Informe del Auditor Independiente	3-4
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultados Integral	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9-18

**Abreviaturas usadas:**

- US\$ - Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
  - NIA - Normas Internacionales de Auditoría
  - NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
  - SCVS - Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
  - SRI - Servicio de Rentas Internas
-

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los señores Accionistas de:  
**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.**

**Opinión:**

1. He auditado los estados financieros que se acompañan de CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA., los cuales incluyen 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 a esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA. al 31 de diciembre de 2019, los resultados de sus operaciones, los cambios del patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las políticas contables descritas en la Nota 2.

**Fundamentos de la Opinión**

3. La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor". Soy independiente de CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA. 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 he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para la opinión.

**Empresa en marcha**

4. Tal como se menciona con más detalle en la Nota 2, CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA. encuentra en estado de Inactividad, según resolución No. SCVS-INC-DNASD-SD-2018-00006729. Esta situación origina incertidumbre sobre la capacidad de la Compañía para continuar operando como negocio en marcha. No obstante, los planes de la Compañía para mitigar esta incertidumbre se describen en la nota 2 a los estados financieros adjuntos. Mi opinión no es modificada con respecto a este asunto.

**Otros Asuntos**

5. Sin calificar la opinión, informo que los estados financieros de CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA., por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, no han sido auditados por mí. No he sido contratado para auditar, revisar o aplicar procedimientos de auditoría a los estados financieros por el año terminado en el referido periodo; consecuentemente, no expreso una opinión sobre los estados financieros terminados en esa fecha tomados en su conjunto.

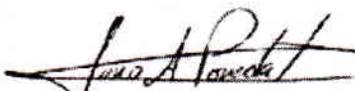
#### **Responsabilidad de la administración por los estados financieros:**

6. La Administración de CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las políticas contables descritas en la Nota 2 y, del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA. 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 cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.
8. La Administración, es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

#### **Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros:**

9. Los objetivos de la 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 mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. 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.
10. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:
  - Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y ejecuté procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para la 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, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
  - Obtuve conocimiento 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 del CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.
  - Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
  - Concluí 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, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA. para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en el informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA. dejen de ser empresas en funcionamiento.

- Evalué 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.
11. Comunicué a los responsables de la Administración de la CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA. 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 de control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría.
  12. Proporcioné a los responsables de la Administración una declaración de que he cumplido con los requerimientos de ética en relación con la independencia e informé acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que pueden afectar mi independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.
  13. Mi responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en mi auditoría. Realicé esta auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Esas normas requieren que cumpla con requisitos éticos y que planifique y realice la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.
  14. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo su evaluación del riesgo de error en los estados financieros, ya sea causado por fraude o por error. Al realizar estas evaluaciones de riesgo, el auditor considera los controles internos de la compañía que sean relevantes en la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad de los controles internos de CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como, evaluar la presentación general de los estados financieros. Creo que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.



**CPA. Julio Poveda Torres**  
Auditor Externo  
Código No. 1126

Guayaquil, 13 de Marzo del 2020

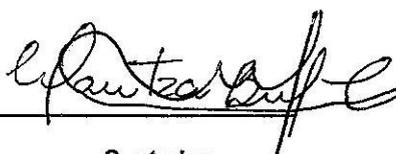
**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DICIEMBRE DE 2019  
EN US\$ DÓLARES**

	<u>Notas</u>	<u>31/12/19</u> (en U.S. dólares)	<u>31/12/18</u>
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y bancos	4	4,821.54	15,899.79
Cuentas por cobrar	5	276,126.69	134,809.18
Impuestos corrientes	6	20,497.25	17,134.25
Inventario	7	<u>96,318.24</u>	<u>96,318.24</u>
Total activos corrientes		<u>397,763.72</u>	<u>264,161.46</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades y equipos	8	80,063.66	95,136.04
Activos intangibles			2,208.00
Propiedades de inversión	9	761,153.49	1,125,744.28
Inversiones en subsidiarias	10		<u>249,644.00</u>
Total activos no corrientes		<u>841,217.15</u>	<u>1,472,732.32</u>
<b>TOTAL</b>		<u><b>1,238,980.87</b></u>	<u><b>1,736,893.78</b></u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Obligaciones acumuladas	10	<u>15,924.00</u>	<u>41,016.19</u>
Total pasivos corrientes		<u>15,924.00</u>	<u>41,016.19</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar	10		<u>357,869.86</u>
Total pasivos no corrientes			<u>357,869.86</u>
Total pasivos		<u>15,924.00</u>	<u>398,886.05</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	13	400.00	400.00
Aportes para futuras capitalizaciones		11,285.16	11,285.16
Reservas		594,444.16	714,603.06
Resultados acumulados		<u>616,927.55</u>	<u>611,719.51</u>
Total patrimonio		<u>1,223,056.87</u>	<u>1,338,007.73</u>
<b>TOTAL</b>		<u><b>1,223,056.87</b></u>	<u><b>1,736,893.78</b></u>

Ver políticas de contabilidad y notas en los estados financieros

  
Xavier Hidalgo Vidal  
Representante Legal

  
Contador

**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
AL 31 DICIEMBRE DE 2019  
EN US \$ DÓLARES**

	<u>Notas</u>	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
		(en U.S. dólares)	
<b>INGRESOS</b>			
Venta de locales y departamentos		361,970.66	196,482.40
Alquiler de locales y departamentos		<u>106,363.87</u>	<u>139,021.95</u>
Total ingresos		468,334.53	335,504.82
<b>(-) COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN</b>			
Costo de venta bienes producidos		310,241.61	150,453.29
Mantenimientos y reparaciones		54,045.12	42,916.70
Depreciaciones		23,122.00	63,302.94
Honorarios profesionales		20,995.93	14,100.00
Servicios básicos		16,346.03	
Impuestos y contribuciones		6,296.38	24,961.67
Gastos financieros		4,097.24	6,077.31
Otros		<u>18,210.83</u>	<u>18,525.17</u>
Total gastos de operación		<u>453,355.14</u>	<u>320,337.08</u>
(=) PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		14,979.39	15,167.74
Menos:			
Impuesto a la renta corriente		<u>9,771.35</u>	_____
<b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>		<u>5,208.04</u>	<u>15,167.74</u>

Ver políticas de contabilidad y notas en los estados financieros

  
Xavier Hidalgo Vidal  
Representante Legal

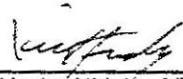
  
Contador

**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.**

**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO  
AL 31 DICIEMBRE DE 2019  
EN US \$ DÓLARES**

	<u>Capital social</u>	<u>Aport. Futuras Capitalizaciones</u>	<u>Reservas</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	400.00	11,285.16	714,603.06	596,551.77	1,322,839.99
Resultado del ejercicio	_____	_____	_____	<u>15,167.74</u>	<u>15,167.74</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	400.00	11,285.16	714,603.06	611,719.51	1,338,007.73
Utilización de reservas	_____	_____	(120,158.90)	_____	(120,158.90)
Resultado del ejercicio	_____	_____	_____	<u>5,208.04</u>	<u>2,739.75</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>400.00</u>	<u>11,285.16</u>	<u>594,444.16</u>	<u>616,927.55</u>	<u>1,223,056.87</u>

Ver políticas de contabilidad y notas en los estados financieros

  
\_\_\_\_\_  
Xavier Hidalgo Vidal  
Representante Legal

  
\_\_\_\_\_  
Contador

**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.**

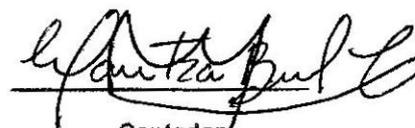
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
AL 31 DICIEMBRE DE 2019  
EN US \$ DÓLARES**

	<u>Notas</u>	<u>Año terminado 31/12/19</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes		327,165.41
Pagos a proveedores y otros		(817,692.83)
Impuesto a la renta		<u>(9,771.35)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación		<u>(500,298.77)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Venta de propiedades y equipos, neto		<u>489,220.52</u>
Flujo neto de efectivo recibido de actividades de inversión		<u>489,220.52</u>
EFECTIVO Y BANCOS:		
Disminución neta en efectivo y bancos		(11,078.25)
Saldos al comienzo del año		<u>15,899.79</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	4	<u>4,821.54</u>

Ver políticas de contabilidad y notas en los estados financieros

El presente informe fue elaborado por el contador público independiente, quien declara que no tiene relación alguna con la entidad y que no ha recibido ninguna influencia que pueda afectar su imparcialidad.

  
Xavier Hidalgo Vidal  
Representante Legal

  
Contador

## **CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.**, fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 28 de mayo de 1979 e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de agosto del mismo año.

La compañía tiene por objeto principal la realización de proyectos, programas, planificación general, presupuestos y diseños de edificaciones.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**2.2 Bases de preparación** – Los estados financieros adjuntos, fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Mediante resolución No. SCVS-INC-DNASD-SD-2018-00006729, del 31 de julio del 2018, la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, resolvió declarar inactiva a la Compañía **CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.**, por falta de presentación de información financiera por dos años consecutivos.

Si bien el asunto descrito en el párrafo anterior genera dudas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, la Administración de la Compañía confirma que esta continuará operando y contará con el respaldo financiero de sus accionistas. Con fecha 3 de febrero del 2020, la Junta de Accionistas de la Compañía autorizó a la Administración de la Compañía realizar las gestiones necesarias para cumplir con las obligaciones de presentación de información a las Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y procedan a solicitar la activación de la Compañía; así mismo, los accionistas se comprometieron a financiar la operación de la Compañía y los costos de activación de la misma en caso de ser necesario.

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

Los importes de las notas a los estados financieros consolidados están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

**2.3 Efectivo y bancos** – Representa fondos líquidos y depósitos en cuentas corrientes en instituciones financieras.

**2.4 Inversiones subsidiarias** – Son aquellas en las cuales Invictus S.A. o las subsidiarias ejercen control, por medio del poder para dirigir las políticas financieras y de operación de la subsidiaria, con el fin de obtener beneficios de sus actividades. Se presume que existe control cuando la controladora posea, directa o indirectamente a través de subsidiarias, más de la mitad del poder de voto de una entidad.

La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias al costo, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta.

Los dividendos procedentes de una subsidiaria o asociada se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

**2.5 Inventarios** - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado.

## **2.6 Propiedades y equipos**

**2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de Propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de Propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

**2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las Propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de Propiedades y equipos de la Compañía requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

**2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de Propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de Propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3

**2.7 Retiro o venta de Propiedades y equipos** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de Propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

**2.8 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**2.8.1 Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**2.8.2 Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

**2.8.3 Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**2.9 Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

**2.10 Arrendamientos** - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

**2.10.1 La Compañía como arrendatario** - Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

**2.11 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

**2.11.1 Venta de bienes** - Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

**2.12 Costos y Gastos** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

**2.13 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**2.14 Instrumentos financieros básicos** - Los activos y pasivos financieros básicos se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento. Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del precio de la transacción de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

**2.15 Activos financieros** - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: "préstamos y partidas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción.

**2.15.1 Método de la tasa de interés efectiva** - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial. Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva.

**2.15.2 Préstamos y cuentas por cobrar** - Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Los préstamos y partidas por cobrar son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

**2.15.3 Deterioro de valor de Activos Financieros** - Los activos financieros son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

Para los activos financieros registrados al costo, si, en un período posterior, el importe de la pérdida por deterioro de valor disminuye y la misma puede estar relacionada de manera objetiva con un evento ocurrido luego de que el deterioro de valor fue reconocido, la pérdida por deterioro de valor previamente reconocida se reversa con cambio en los resultados siempre y cuando el monto en libros de la inversión a la fecha en que se reversa el deterioro no exceda el importe que hubiera resultado de costo amortizado en caso de que no se hubiera reconocido el deterioro de valor.

**2.15.4 Baja en cuenta de los activos financieros** - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los

flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del período.

**2.16 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía** - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**2.16.1 Clasificación como deuda o patrimonio** - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

**2.16.2 Instrumentos de Patrimonio** - Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por una entidad de la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

La recompra de los instrumentos de patrimonio propios de la Compañía se reconoce y deduce directamente en el patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en los resultados, provenientes de la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propios de la Compañía.

**2.16.3 Pasivos financieros** - Los pasivos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados u 'otros pasivos financieros'.

**2.16.4 Otros pasivos financieros** - Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un período más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

**2.16.5 Baja en cuentas de un pasivo financiero** - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los presentes estados financieros consolidados en conformidad con NIIF para las PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros consolidados. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

**Estimación de vida útil de propiedades y equipos** - La estimación de la vida útil y el valor residual se efectúan de acuerdo con lo mencionado en la Nota 2.5.3.

### 4. EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la compañía presenta principalmente depósitos en cuentas corrientes en instituciones financieras por US\$ 4,821.54 y US\$ 15,899.79, respectivamente; los cuales no generan intereses.

### 5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019, un detalle es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Clientes	275,978.30	33,416.18
Partes relacionadas		99,693.00
Otros	<u>148.39</u>	<u>2,700.00</u>
Total	<u>276,126.69</u>	<u>134,809.18</u>

### 6. IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019, un detalle es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Crédito tributario de retenciones de IR	12,818.98	9,228.50
Crédito tributario de IVA	<u>7,678.27</u>	<u>7,905.75</u>
Total	<u>20,497.25</u>	<u>17,134.25</u>

### 7. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a locales disponibles para la venta que se encuentran ubicados en el Km. 12.5 vía a la costa, en el C.C. Laguna Plaza. Local 103 por US\$51,323; Local 106 por US\$13,358; Local 112 por US\$8,437; Local 113 por US\$9,843; Local 216 por US\$7,031; y, Local 319 por US\$6,327.

## 8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2019, un detalle de propiedades y equipos es como sigue:

<b>Clasificación</b>	<b><u>31/12/19</u></b>	<b><u>31/12/18</u></b>
<b><u>Costo Histórico</u></b>		
Edificios	109,676.24	109,676.24
Vehículos		50,036.79
Maquinarias y equipos		23,260.00
Equipos de computación		7,171.34
Muebles y equipos de oficina		<u>6,801.90</u>
<b>Total costo histórico</b>	<b>109,676.24</b>	<b>196,946.27</b>
(-) Depreciación Acumulada	<u>(29,612.58)</u>	<u>(101,810.23)</u>
<b>Total de propiedades y equipos, neto</b>	<b><u>80,063.66</u></b>	<b><u>95,136.04</u></b>

## 9. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2019, un detalle es como sigue:

<b>Clasificación</b>	<b><u>31/12/19</u></b>	<b><u>31/12/18</u></b>
<b><u>Costo Histórico</u></b>		
Edificios	1,010,163.48	1,393,680.32
<b>Total costo histórico</b>	<b>1,010,163.48</b>	<b>1,394,030.32</b>
(-) Depreciación Acumulada	<u>(249,009.99)</u>	<u>(268,286.04)</u>
<b>Total de propiedades y equipos, neto</b>	<b><u>761,153.49</u></b>	<b><u>1,125,744.28</u></b>

## 10. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía poseía 249,644 acciones de Cerropark S.A., con un valor nominal de US\$1, con lo cual tenía el control de la misma al representar su participación el 99.86% del patrimonio neto. En noviembre del 2019, se procedió con la transferencia total de las acciones cediendo el control de la subsidiaria.

## 11. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019, un detalle es como sigue:

	<b><u>31/12/19</u></b>	<b><u>31/12/18</u></b>
Partes relacionadas		336,473.88
Obligaciones con terceros		42,939.53
Proveedores	<u>15,924.00</u>	<u>19,472.64</u>
<b>Total</b>	<b><u>15,924.00</u></b>	<b><u>398,886.05</u></b>
<b><u>Clasificación</u></b>		
Corriente	15,924.00	41,016.19
No corriente		<u>357,869.86</u>
<b>Total</b>	<b><u>15,924.00</u></b>	<b><u>398,886.05</u></b>

## 12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**12.1. Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrada por la Presidencia, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a los Accionistas medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

**12.1.1. Riesgo en las tasas de interés** - No se encuentra expuesto a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía toma dinero en préstamo a tasas de interés fijas.

**12.1.2. Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por un número reducido de clientes. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

**12.1.3. Riesgo de liquidez** - La junta de accionistas es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Junta de Accionistas ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia de la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía.

**12.1.4. Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

**12.2. Categorías de Instrumentos financieros** - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

## 13. PATRIMONIO

**13.1. Capital Social** - El capital social autorizado consiste en 1,000 acciones de US\$0.40 (US\$400 al 31 de diciembre de 2018), las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

**13.2. Reservas** - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a reserva legal y reserva facultativa por US\$400.00 y US\$594,044.16, respectivamente.

**13.3. Resultados acumulados** - Al 31 de diciembre del 2019, los resultados acumulados consisten en \$ 616,927.55. EL saldo incluye otros resultados integrales por valuación de propiedades y equipos por US\$121,223.35.

## 14. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros consolidados (marzo 13 del 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros consolidados adjuntos.

## **15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 13 del 2020 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros consolidados serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

---