

**INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**R. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

\*\*\*\*\*

## **INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

#### **AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

De acuerdo con la Gerencia de la Compañía, no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

#### **P. PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

#### **Q. CONTRATOS**

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía tiene suscrito contratos de reserva con clientes por el proyecto urbanístico en el Lote 8 en terreno en Durán. Estos contratos establecen el pago de un valor mensual, cuya tarifa se calcula de acuerdo a las unidades a adquirir.

## INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

**“Código del Trabajo”:** El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

**“Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)”** El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades.. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.

## **INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.

- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.
- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
  - Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.
  - Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
  - Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agrosociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.
- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.

**INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**O. IMPUESTOS**

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2015 al 2018 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

**Impuesto a la renta**

Al 31 de diciembre de 2018 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

DESCRIPCIÓN	SALDO AL 31-12-18
UTILIDAD (PÉRDIDA) CONTABLE	-751.93
<b>IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	<b>0.00</b>
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	130.78
<b>IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR</b>	<b>0.00</b>
<b>SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE</b>	<b>130.78</b>

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

**Otros asuntos**

**"Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal"** El 21 de agosto del 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo
- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos,

**INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**L. CAPITAL SOCIAL**

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 comprende 800 participaciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1 cada una; a continuación se presenta un resumen de los accionistas:

	<u>SALDO AL</u> <u>31-12-18</u> <u>ACCIONES</u>		<u>SALDO AL</u> <u>31-12-17</u> <u>ACCIONES</u>	
<b>ACCIONISTAS</b>				
Ana Gomez Ortiz	400	50%	400	50%
Manoj Ludhani Gomez	200	25%	200	25%
Nitesh Ludhani Gomez	200	25%	200	25%
	<u>800</u>		<u>800</u>	

**M. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS**

Reserva Legal

Corresponde a apropiaciones de las utilidades anuales, previo disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son destinadas a reservas, mientras que las utilidades/pérdidas se mantienen en Resultados acumulados y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

**N. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Durante el período que culmina al 31 de diciembre del 2018 se presentan las siguientes transacciones que se produjeron con partes relacionadas:

A continuación corresponden a saldos en pasivos con partes relacionadas:

DETALLE	<u>SALDO AL</u> <u>31-12-18</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31-12-17</u>
<b>RELACIONADAS</b>		
Manoj Ludhani Gomez	135,177.60	89,628.21
Nitesh Ludhani Gomez	124,812.27	145,644.40

**INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.****NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)****J. ANTICIPO DE CLIENTES**

Composición:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
<b>ANTICIPO DE CLIENTES</b>		
Jorchu S.A.	35,000.00	9,000.00
Mavisa	87,500.00	0.00
Mercredi	8,353.73	0.00
Varios Anticipo Clientes	5,000.00	0.00
Gan Jingming - Zhang Guobin	22,938.08	0.00
Jose Julian Saltos	2,000.00	0.00
Ing. Douglas Alejandro	18,238.01	0.00
Ericka Wong	9,363.70	0.00
Suresh Assandas Ludhani	204,778.51	0.00
Christian Ulich Peña / Mercatti S.A.	74,613.34	0.00
Simalec Cia. Ltda.	5,000.00	0.00
Kamlesh Bhagtiani	5,000.00	0.00
Lumacorp S.A.	35,000.00	0.00
Punto Verde S.A. PUNVERSA	8,333.33	0.00
<b>TOTAL ANTICIPO DE CLIENTES</b>	<b>521,118.70</b>	<b>9,000.00</b>

**K. PASIVO LARGO PLAZO**

Composición:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>		
<b>ACCIONISTAS</b>		
Manoj Ludhani Gomez	135,177.60	89,628.21
Nitesh Ludhani Gomez	124,812.27	145,644.40
	<b>259,989.87</b>	<b>235,272.61</b>
<b>ACREEDORES VARIOS</b>		
Lal Assandas Ludhani	4,286,610.72	2,955,110.72
<b>TOTAL ACREEDORES VARIOS</b>	<b>4,286,610.72</b>	<b>2,955,110.72</b>
<b>TOTAL PASIVO LARGO PLAZO</b>	<b>4,546,600.59</b>	<b>3,190,383.33</b>

**INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.****NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<b>DETALLE</b>	<b>SALDO AL 31-12-18</b>	<b>SALDO AL 31-12-17</b>
<b>PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS</b>		
Duran	2,308,280.96	2,308,280.96
KM 30 Vía a La Costa	647,300.00	647,300.00
Ascensores	66,000.00	0.00
Varios instalaciones	16,520.00	0.00
MONTACARGA	10,000.01	10,000.01
Software	4,200.00	0.00
Vehiculos	49,991.07	0.00
Equipo de Comunicaciones - Circuito	2,308.56	0.00
Repuestos & Herramientas	970.00	0.00
Construcciones en Curso	1,242,624.97	179,874.84
<b>TOTAL PROPIEDADES PLANTA Y EQ</b>	<b>4,348,195.57</b>	<b>3,145,455.81</b>

**H. OTROS ACTIVOS**

Composición:

<b>DETALLE</b>	<b>SALDO AL 31-12-18</b>	<b>SALDO AL 31-12-17</b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>		
Servicio Prestado Notario	8,010.69	8,010.69
Impuestos Municipales - Supercia	21,568.23	7,023.31
Servicio Prestado Guardia	6,605.72	6,605.72
Otros Gastos Varios	3,730.00	0.00
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>39,914.64</b>	<b>21,639.72</b>

**I. PROVEEDORES**

Composición:

<b>DETALLE</b>	<b>SALDO AL 31-12-18</b>	<b>SALDO AL 31-12-17</b>
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>		
PROVEEDORES	103,449.67	0.00
Emapad EP	4.94	0.00
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>103,454.61</b>	<b>0.00</b>

**INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**E. ANTICIPO A PROVEEDORES**

Composición:

<b>DETALLE</b>	<b>SALDO AL 31-12-18</b>	<b>SALDO AL 31-12-17</b>
<b>ANTICIPO A PROVEEDORES</b>		
Arq. Rodolfo Moreira	11,590.00	3,000.00
Ing. Luis Ricaute	3,200.00	3,200.00
Moncada Parrales Cristobal Colon	30,500.00	0.00
Dolmen S.A.	15,000.00	0.00
Ab. Nicolas Ulloa	2,000.00	0.00
Varios Anticipos	800.00	7,093.70
<b>TOTAL ANTICIPO A PROVEEDORES</b>	<b>63,090.00</b>	<b>13,293.70</b>

**F. CRÉDITO FISCAL**

Composición:

<b>DETALLE</b>	<b>SALDO AL 31-12-18</b>	<b>SALDO AL 31-12-17</b>
<b>CRÉDITO FISCAL</b>		
<b>RETENCIONES RECIBIDAS</b>		
Credito Tributario Por IVA	135,183.18	2,892.60
Retencion 70% IVA		0.00
Retencion en la Fuente 2%	130.78	536.20
<b>TOTAL RETENCIONES RECIBIDAS</b>	<b>135,313.96</b>	<b>3,428.80</b>
<b>CRÉDITO TRIBUTARIO</b>		
Impuesto a la Renta a Favor	413.45	0.00
<b>TOTAL CRÉDITO TRIBUTARIO</b>	<b>413.45</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL CRÉDITO FISCAL</b>	<b>135,727.41</b>	<b>3,428.80</b>

**G. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

El movimiento y los saldos de las propiedades, se presentan a continuación:

**INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**C.1** El detalle es como sigue:

<b>DETALLE</b>	<b>SALDO AL 31-12-18</b>	<b>SALDO AL 31-12-17</b>
<b>CAJA</b>		
Caja General	796.85	0.00
Caja Chica Jorge Ramos	741.87	4,957.28
Caja Chica Carlos Mera	0.00	796.85
<b>TOTAL CAJA</b>	<b><u>1,538.72</u></b>	<b><u>5,754.13</u></b>

**C.2** El detalle es como sigue:

<b>DETALLE</b>	<b>SALDO AL 31-12-18</b>	<b>SALDO AL 31-12-17</b>
<b>BANCOS</b>		
Banco Bolivariano	299,343.47	6,980.32
Banco Internacional	986.29	0.00
<b>TOTAL BANCOS</b>	<b><u>300,329.76</u></b>	<b><u>6,980.32</u></b>

**C.3** El detalle es como sigue:

<b>DETALLE</b>	<b>SALDO AL 31-12-18</b>	<b>SALDO AL 31-12-17</b>
<b>INVERSIONES CORTO PLAZO</b>		
Banco Bolivariano (INV)	300,000.00	0.00
<b>TOTAL INVERSIONES</b>	<b><u>300,000.00</u></b>	<b><u>0.00</u></b>

**D. CUENTAS POR COBRAR**

Composición:

<b>DETALLE</b>	<b>SALDO AL 31-12-18</b>	<b>SALDO AL 31-12-17</b>
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>		
CLIENTES	4,871.60	6,679.60
	<b><u>4,871.60</u></b>	<b><u>6,679.60</u></b>

## INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### (d) Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Administración de la Compañía revisa los requerimientos presupuestarios de manera mensual, en base a la programación anual. La Compañía tiene pasivos financieros significativos que financia sus inversiones en inmuebles.

#### ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

#### C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18		SALDO AL 31-12-17
CAJA	1,538.72	C.1	0.00
BANCOS	300,329.76	C.2	6,980.32
INVERSIONES	300,000.00	C.3	0.00
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>	<b>601,868.48</b>		<b>6,980.32</b>

Incluye depósitos en el Banco el cual son de libre disponibilidad.

**INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

La Compañía dispone de una organización administrada por el Presidente, que permite identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

**(a) Riesgos de mercado**

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge las inversiones a valor razonable. Las inversiones a tasas variables exponen a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. La Compañía durante el 2018 y 2017 mantiene inversiones en pólizas.

**(b) Riesgo de crédito**

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, activos financieros con cambios en resultados y cuentas por cobrar otras.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones al menos AA.

**(c) Riesgo de liquidez**

La Administración tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración de la Compañía ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que se pueda manejar los requerimientos de flujo a corto, mediano y largo plazo.

Para efectos de aplacamiento del riesgo de liquidez, la Compañía cuenta con un presupuesto de flujo de caja, el cual se revisa mensualmente, y empareja las inversiones en activos financieros de tal forma que el flujo proveniente de éstas cumpla con los requerimientos de pago. El portafolio de inversiones de la Compañía está conformado por instrumentos con características de liquidación inmediata, en el evento de así necesitarse.

## **INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

#### **AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

#### **Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de los contratos de alquiler en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

No existen componentes de financiamiento significativo dado que se realizan a un plazo de crédito de 30 días, lo cual es considerado consistente con las prácticas locales.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando se cumplan los criterios descritos para cada línea de negocio.

El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con el alquiler hayan sido resueltas. La Compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

(i) Ingreso por alquileres: Los ingresos provenientes de servicios por alquiler de sus montacargas, se reconocen en el período en el que se estipulan.

#### **Costos y Gastos**

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la técnica contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

### **ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

#### **Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio y concentración), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

**INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para las Pymes. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF PARA LAS PYMES.

**Provisiones corrientes**

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la

**INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

**Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos, e inversiones en acciones)**

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

**Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

**INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las propiedades, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de las propiedades y equipos, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Maquinaria y Equipos	10
Muebles y Enseres	10
Equipos de Computación y Software	3
Instalaciones	10

## **INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (i) Cuentas por cobrar clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los clientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado y no generan intereses.
- (ii) Instrumentos financieros al costo amortizado: Estas cuentas corresponden a los montos invertidos en Banco Bolivariano Pólizas de Acumulación. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado y sí generan intereses.
- (iii) Intereses por cobrar: Estas cuentas corresponden a los intereses generados por los instrumentos financieros que mantienen, se liquidan en el corto plazo.

#### **Pasivos financieros a costo amortizado**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía mantiene las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por pagar proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.

#### **Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero liquidándolo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han extinguido, esto es, cuando la obligación especificada haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

#### **Impuestos y retenciones**

Corresponden principalmente a crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

#### **Propiedades y equipos**

Las propiedades, están registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que

**INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**(b) Pasivos financieros a costo amortizado**

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

**Reconocimiento y medición inicial y posterior**

**Reconocimiento**

Una entidad reconoce un activo o pasivo financiero en su estado de situación financiera solo cuando se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

**Medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados". Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía registra los instrumentos financieros como se describe a continuación:

**Medición posterior**

**(a) Activos financieros a costo amortizado**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas por diferencial cambiario. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integrales. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

## **INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **Moneda funcional y de presentación**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

#### **Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

#### **Activos y pasivos financieros**

##### **Clasificación**

La Compañía, a partir del 1 de enero del 2018, clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros al costo amortizado", "activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral" y "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a costo amortizado" y "pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados".

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantiene activos financieros en las categorías de "activos financieros a costo amortizado" y mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría de "pasivos financieros a costo amortizado". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

##### **(a) Activos financieros a costo amortizado**

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos.

INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

## **A. INFORMACIÓN GENERAL**

INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A. fue constituida en Guayaquil el 31 de marzo del 2015. La actividad principal de la Compañía es venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios ó arrendados como edificios de departamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso sala de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos, incluye el alquiler de casas ó apartamentos amoblados.

La actividad de la Compañía está controlada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

### **Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos el 17 de abril del 2019 con la autorización del Gerente General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

## **B. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF para las Pymes vigente al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros

### **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para las Pymes).

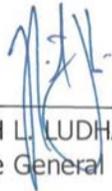
### **Base de preparación**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las Pymes requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

**INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017  
(expresado en dólares)**

	<b>Capital Suscrito y Pagado</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Resultados Acumulados</b>	<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>Total</b>
SALDO AL 31/12/2017	800	14	130	435	1,379
Transferencia	-	44	392	-435	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-752	-752
Impuesto a la Renta	-	-	-	-	-
SALDO AL 31/12/2018 \$	<u>800</u>	<u>58</u>	<u>521</u>	<u>-752</u>	<u>627</u>
	-	-	-	-	-
SALDO AL 31/12/2016	800	-	144	-	944
Transferencia	-	14	-14	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	558	558
Impuesto a la Renta	-	-	-	-123	-123
SALDO AL 31/12/2017 \$	<u>800</u>	<u>14</u>	<u>130</u>	<u>435</u>	<u>1,379</u>
	-	-	-	-	-



NITESH L. LUDHANI G.  
Gerente General

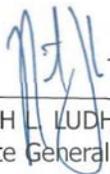


NORMA A. SÁNCHEZ Y.  
Contadora

**INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017  
(expresado en dólares)**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Recibido de clientes y relacionadas	9,696	9,108
Pagado a terceros y relacionadas	-8,494	-8,503
Gastos Financieros	-146	-47
<b>Flujo de efectivo proveniente de actividades de operación</b>	<b>1,056</b>	<b>558</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Incremento en activos en construcción	-1,202,740	-
<b>Flujo de efectivo usado de actividades de inversión</b>	<b>(1,202,740)</b>	<b>-</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Préstamo neto recibido/pagado	1,790,818	7,628
<b>Flujo de efectivo usado de actividades de financiamiento</b>	<b>1,790,818</b>	<b>7,628</b>
<b>CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>		
Aumento Neto de Efectivo y sus Equivalentes durante el periodo	589,134	8,186
Efectivo y sus equivalentes al inicio del período	12,734	4,548
<b>Efectivo y sus equivalentes al final del período</b>	<b>601,868</b> \$	<b>12,734</b>



NITESH LUDHANI G.  
Gerente General



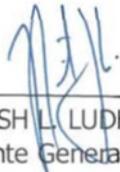
NORMA A. SANCHEZ Y.  
Contadora

**INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**

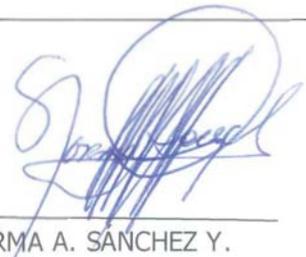
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017  
(expresado en dólares)**

	<u>Notas</u>	2018	2017
<b>INGRESOS</b>			
Servicio de Alquiler de Montacarga		7,888	9,108
<b>TOTAL INGRESOS</b>	\$	<u>7,888</u>	<u>9,108</u>
<b>COSTOS Y GASTOS</b>			
Servicios Prestados		2,731	5,289
Mantenimiento y Reparaciones		976	-
Servicios Básicos		173	23
Impuestos y Contribuciones		565	2,028
Varios Administración		4,050	1,163
Gastos Bancarios		146	47
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>	\$	<u>8,640</u>	<u>8,550</u>
<b>UTILIDAD/PÉRDIDA DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES</b>	\$	<u>-752</u>	<u>558</u>
Impuesto a la Renta	0	-	123
<b>UTILIDAD / PÉRDIDA DEL EJERCICIO</b>		<u>-752</u>	<u>435</u>

Ver notas a los estados financieros



NITESH L. LUDHANI G.  
Gerente General



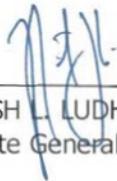
NORMA A. SÁNCHEZ Y.  
Contadora

**INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017  
(expresado en dólares)**

<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>Notas</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas por Pagar	I	103,455	0
Anticipo de Clientes	J	521,119	9,000
Impuestos por Pagar		21,869	2,469
<b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>\$ 646,442</b>	<b>11,469</b>
<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>	K	<b>4,546,601</b>	<b>3,190,383</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>\$ 5,193,043</b>	<b>3,201,853</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social	L	800	800
Reserva Legal	M	58	14
Resultados Acumulados	M	521	130
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio		-752	435
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>\$ 627</b>	<b>1,379</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>\$ 5,193,670</b>	<b>3,203,232</b>

Ver notas a los estados financieros



NITESH L. LUDHANI G.  
Gerente General



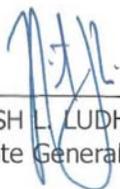
NORMA A. SÁNCHEZ Y.  
Contadora

**INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017  
(expresado en dólares)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y sus Equivalentes	C	601,868	12,734
Cuentas por Cobrar	D	4,872	6,680
Anticipo a Proveedores	E	63,090	13,294
Crédito Fiscal	F	135,730	3,429
<b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>\$ 805,560</b>	<b>36,137</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedad y Equipos	G	4,348,196	3,145,456
Otros Activos	H	39,915	21,640
<b>TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>4,388,110</b>	<b>3,167,096</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>\$ 5,193,670</b>	<b>3,203,232</b>

Ver notas a los estados financieros



NITESH L. LUDHANI G.  
Gerente General



NORMA A. SANCHEZ Y.  
Contadora

A los Accionistas de

**INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**

Guayaquil, 23 de abril del 2019

### **Informe sobre el cumplimiento de las normas de PLAF**

Nuestro informe de procedimientos previamente convenidos para la revisión de las medidas de prevención de lavado de activos, financiamiento del Terrorismo y Otros delitos provenientes de actividades ilícitas, se emite por separado.

**Auditing & TAX**

Guayaquil, Abril 23 del 2019  
SC-RNAE-2 No. 769



CPA. Omar Calderón Ávila  
Socio  
Registro 29124

A los Accionistas de

**INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**

Guayaquil, 23 de abril del 2019

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía 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 Compañía 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 su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados 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 los responsables de la Administración de la Compañía 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 puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A., se emite por separado.

A los Accionistas de

**INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**

Guayaquil, 23 de abril del 2019

revelando según corresponda los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha al menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración de la Compañía INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A. es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de 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 eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.

A los Accionistas de  
**INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**  
Guayaquil, 23 de abril del 2019

### **Asuntos claves de la auditoría**

Los asuntos claves de la auditoría son aquellas, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2018. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado de estos asuntos.

<b>Asuntos significativos</b>	<b>Como enfocamos los asuntos en nuestra auditoría</b>
<p><b><u>Propiedades en bienes inmuebles</u></b></p> <p>La Compañía es propietaria de varias propiedades entre la más importante el Lote 8 en Durán, que se encuentra en proceso de construcción urbanístico, los cuales cuentan con los permisos para dicho fin. La existencia y valuación razonable de estos activos depende del monitoreo permanente por parte de la Administración. Al 31 de diciembre el valor de libros de los bienes inmuebles (Terreno) y en construcción asciende a US\$4,198,206 que representa el 81% del total de activos de la Compañía.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Revisión de documentación física para corroborar la pertenencia de los bienes inmuebles a favor de la Compañía.</li><li>• Mediante revisión de la documentación corroboramos el valor de los bienes inmuebles, para determinar que corresponde a su valor razonable.</li><li>• Evaluamos la razonabilidad de los cargos por capitalización de costos incurridos en el proyecto mediante el muestreo de gastos incurridos en la construcción de las edificaciones.</li></ul>

### **Responsabilidades de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros**

La Administración de la Compañía INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para las Pymes, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de la evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha,

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de

### **INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**

Guayaquil, 23 de abril del 2019

#### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

##### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de la Compañía INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A. al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para las Pymes.

##### **Fundamento de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad 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 Compañía INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A. 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) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

**INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes	1-5
Estados de situación financiera	6-7
Estado de resultado integrales	8
Estado de flujos de efectivo	9
Estados de cambios en el patrimonio	10
Notas a los estados financieros	11-30

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF PARA LAS PYMES		Norma Internacional de Información Financiera para Pequeña y Medianas Entidades.
Compañía	-	INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.

- d. Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 100% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.

Para cada uno de los meses seleccionados tomamos aleatoriamente el 100% de los partícipes y revisamos el cumplimiento de las políticas de debida diligencia, conforme lo requerido en la normativa correspondiente. Adicionalmente, verificamos que sobre dicha muestra de partícipes, se aplicó las políticas de debida diligencia establecidas en el Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos; sin embargo, a la fecha de este informe la Compañía se encuentra en proceso de actualización del Manual.

- 3.7 Determinar si el proceso utilizado por la Compañía, en cuanto a custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

Determinamos que la Compañía cuenta con un Archivo General en una zona con restricción al personal no autorizado, en donde se custodia la siguiente información:

Contratos de arrendamiento.

Comprobantes de recepción de valores (CRV).

Formularios de transacciones de origen licito de fondos, entre otros.

La custodia de los expedientes físicos de partícipes está a cargo del área de prevención por el período de un año y posterior, la documentación es remitida a un custodio externo.

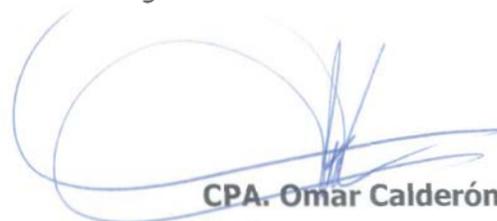
- 3.8 Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

La Compañía dispone de una matriz de riesgo. La entidad efectúa procedimientos para mitigar el lavado de activos en sus operaciones, que incluyen principalmente la verificación del origen de los fondos a invertir, actualizaciones de datos, visitas domiciliarias, revisión del partícipe en las listas de la UAFE, entre otros procedimientos.

Este informe se emite con el exclusivo propósito de ser presentado por **INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.** a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador para cumplir con lo referido en el contrato de servicios profesionales y considerando lo aplicable en el Art. 34 "Normas para prevenir el lavado de activos, Financiamiento del terrorismo y otros delitos", por lo tanto no puede ser distribuido, copiado o entregado a otras personas u organismos.

**Auditing & tax**

Guayaquil, Abril 23 del 2019  
SC-RNAE-2 No. 769



**CPA. Omar Calderón Ávila**

Socio  
Registro 29124

3.2 Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.

Verificamos que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo se encuentran definidas en los Manuales de Prevención, lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos cuya última actualización es en septiembre de 2018; y, en virtud a lo dispuesto en la Resolución No. UAFE.DG.2018.0029 y posteriormente reemplazada por la Resolución No. UAFE.DG.2018.0041 de la Unidad de Análisis Financiero y Económico fue presentada al ente de control de **INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.** la actualización del "Manual para la prevención de lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos"

3.3 Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/o Directorio

Confirmamos que la oficial de cumplimiento preparó el informe anual de actividades sobre la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

3.4 Revisar que la compañía cuente con una unidad de control de lavado de activos y que sus procedimientos de control abarquen todas las áreas sensibles a lavado de activos.

La compañía cuenta con un oficial de cumplimiento, quien reporta sus actividades a la Junta de accionistas

La Junta de Accionistas se reúne por lo menos una vez al año para tratar temas relacionados al cumplimiento de la planificación y control para minimizar el riesgo de lavado de activos.

3.5 Solicitar copias de informes internos emitidos por el oficial de cumplimiento, relacionados con los resultados de la revisión del cumplimiento de los controles para evitar el lavado de activos y del acta de las sesiones en las que la administración emitió su opinión.

3.6 Seleccionar aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:

- a. Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$10,000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la Compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero .
- b. Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la Compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.
- c. Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAF en el mes correspondiente.

A los Señores Accionistas de

**INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**

1. En nuestro carácter de auditores independientes de **INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.** de acuerdo a lo establecido en el contrato de prestación de servicios de auditoría externa, hemos efectuado los procedimientos detallados en el anexo al contrato de prestación de servicios de auditoría externa, los cuales fueron establecidos por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS.DSC.2018.0041 y acordados con **INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**

Tales procedimientos son realizados con el propósito de asistir a **INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.** en la revisión del cumplimiento de lo previsto en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, expedida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en el Registro Oficial No. 396.

Este trabajo de aplicación de procedimientos previamente convenidos se efectuó de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría – Servicios Relacionados No. 4400 "Trabajos para Realizar Procedimientos Convenidos Respecto a Información Financiera".

La suficiencia de estos procedimientos acordados es exclusivamente responsabilidad de **INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**, consecuentemente no hacemos ninguna representación sobre la suficiencia de los procedimientos que se detallan a continuación ni para el propósito para el que se nos ha solicitado este informe ni para ningún otro propósito.

2. Este trabajo especial no constituye una auditoria de los estados financieros de **INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**, ni de ninguno de los componentes, cuentas o partidas de dichos estados financieros, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoria aplicables a exámenes de estados financieros. Por lo tanto, no estamos en condiciones de expresar y no expresamos, en este informe, una opinión sobre los referidos estados financieros o sus componentes, sus cuentas o sobre el sistema de control interno de **INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**. Cabe recalcar que, si hubiéramos llevado a cabo procedimientos adicionales, otros asuntos podrían haber llamado nuestra atención, los cuales habrían sido informados a ustedes. Nuestra responsabilidad profesional sobre la información analizada se extiende únicamente a los aspectos indicados en el numeral 3 siguiente.
3. Los procedimientos previamente convenidos, los hallazgos o resultados de su aplicación y las imitaciones en la ejecución de estos son como sigue:
  - 3.1 Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero (UAF). La Compañía designó como oficial de cumplimiento a Cynthia Paola Sánchez Merchán.

# **INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**

Informe de Procedimientos Previamente Convenidos para la Revisión por Parte de Auditor Externo de las Medidas de Prevención de Lavado de Activos, financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos provenientes de actividades ilícitas.

31 de diciembre del 2018

## **CONTENIDO**

Informe de los Auditores Independientes

### **Abreviaturas usadas:**

**US\$** - dólar estadounidense

**CNV** – Consejo Nacional de Valores

**UAF** – Unidad de Análisis Financiero

**Compañía** – INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.

COMPañÍA INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018

Alcance al Informe de los Auditores Independientes