

**INMOBILIARIA CONDOMINIO
CASA BLANCA S.A. CABLASA**

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2019

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA

SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

- Dictamen de los auditores independientes
- Estados separados de situación financiera
- Estados separados de resultados integrales
- Estados separados de cambios en el patrimonio
- Estados separados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros separados

SECCIÓN II: INFORME SOBRE LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

SECCIÓN I

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA
Guayaquil, Ecuador

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA** al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Base de la opinión:

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con esas normas se detallan más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras responsabilidades éticas de conformidad con el Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

Incertidumbre material relacionada con negocio en marcha:

4. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía presenta pérdidas acumuladas por US\$91,819; proveniente de pérdidas recurrentes obtenidas en los últimos ejercicios económicos. Este asunto puede generar incertidumbre sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. No obstante, los accionistas han confirmado su intención de asumir los resultados negativos causados hasta esa fecha. No modificamos nuestra opinión al respecto.

PEX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finanzur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-753 • Guayaquil

Tel +593 2 2263950 - 2263960 • Fax +593 2 2256614 • E-mail pkfuio@pkfecuador.com
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas corresponsales de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.



Asuntos clave de auditoría:

5. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos. Además del asunto descrito en la sección "Incertidumbre material relacionada con negocio en marcha", no hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

Párrafo de énfasis:

6. Queremos llamar la atención a la Nota M de los estados financieros, relacionada con el estado de emergencia sanitaria decretado en Ecuador por la pandemia identificada "COVID-19". Nuestra opinión no incluye salvedad en relación con este asunto.

Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:

7. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.
8. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
9. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros:

10. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.
11. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- 11.1. Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.
- 11.2. Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- 11.3. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.
- 11.4. Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro Informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- 11.5. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
12. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

13. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

24 de julio de 2020
Guayaquil, Ecuador

PKF Ecuador K. Co.

Registro No. SC-RNAE-002



Manuel García Andrade
Socio

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.512	7.514
Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota J)	5	5
Activos por impuestos corrientes	166	166
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	5.683	7.685
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades, planta y equipo (Nota F)	1.302.853	542.418
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	1.302.853	542.418
TOTAL ACTIVOS	1.308.536	550.103
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Obligaciones con instituciones financieras		6.790
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	1.329	956
Cuenta y documentos por pagar relacionados (Nota J)	25.394	13.395
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	26.723	21.141
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Cuenta y documentos por pagar relacionados (Nota J)	1.165.262	370.635
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	1.165.262	370.635
PATRIMONIO (Nota G)		
Capital social	800	800
Reservas	85.442	85.442
Resultados acumulados	30.309	72.085
TOTAL PATRIMONIO	116.551	158.327
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	1.308.536	550.103



Ricardo Noboa Bejarano
Presidente



María Noboa Bejarano
Contadora

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2019	2018
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	8.967	15.238
GASTOS:		
Gastos de administración (Nota H)	52.118	44.097
Gastos financieros	45	2.200
	<u>52.163</u>	<u>46.297</u>
OTROS INGRESOS		52
PÉRDIDA Y RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	<u>(43.196)</u>	<u>(31.007)</u>



Ricardo Noboa Bejarano
Presidente



María Noboa Bejarano
Contadora

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2019**

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas		Resultados acumulados	
			Reserva legal	Reserva de capital	Adopción por primera vez de las NIIF	Utilidades (pérdidas) no distribuidas de ejercicios anteriores
Saldo al 1 de enero de 2018	800	9.048	3.408	82.034	122.128	(7.314)
Transferencias de aportes a posivo		(9.048)				
Ajustes por crédito tributario de años anteriores						(11.722)
Pérdida y resultado integral del ejercicio						(31.007)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	800		3.408	82.034	122.128	(50.043)
Devolución de intereses bancarios						1.420
Pérdida y resultado integral del ejercicio						(43.198)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	800		3.408	82.034	122.128	(91.819)


Ricardo Noboa Bejarano
Presidente

María Noboa Bejarano
Contadora

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2019	2018
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	8.967	15.238
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(30.267)	(25.022)
Otros ingresos		52
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(21.300)	(9.732)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adiciones de propiedades, planta y equipo	(781.958)	(5.051)
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(781.958)	(5.051)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones con compañías relacionadas	806.626	33.929
Obligaciones con instituciones financieras, neto	(5.370)	(15.689)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	801.256	18.240
DISMINUCIÓN (AUMENTO) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(2.002)	3.457
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	7.514	4.057
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	5.512	7.514



Ricardo Noboa Bejarano
Presidente



María Noboa Bejarano
Contadora

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Continuación)

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2019	2018
CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdida y resultado integral del ejercicio	(43.196)	(31.007)
Ajustes por:		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	21.523	21.234
	(21.673)	(9.773)
Variación de activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar, neto		(5)
Cuentas y documentos por pagar, neto	373	213
Activos por impuestos corrientes		(167)
	373	41
EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(21.300)	(9.732)



Ricardo Noboa Bejarano
Presidente



María Noboa Bejarano
Contadora

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresados en USDólares)

A. INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA:

La Compañía se constituyó en la ciudad de Guayaquil mediante Escritura Pública del 18 de febrero de 1983 e inscrita en el Registro Mercantil el 21 de abril del mismo año. Su actividad principal es la administración de bienes inmuebles.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con autorización por parte del Gerente General de la Compañía con fecha 6 de julio de 2020, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

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

El valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.

Se utilizará la jerarquía siguiente para estimar el valor razonable de un activo:

a) Precios cotizados para activos idénticos (similares) en un mercado activo a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.

b) Cuando no estén disponibles precios cotizados, el precio en un acuerdo de venta vinculante o en una transacción reciente para un activo idéntico en condiciones de independencia mutua entre las partes interesadas y debidamente informadas.

c) Si el mercado para el activo no está activo y cualquier acuerdo de venta vinculante o las transacciones recientes de un activo idéntico por sí solas no constituyen una buena estimación del valor razonable, se utilizará otra técnica de valoración.

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA**B. BASE DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS: (Continuación)**

Juicios y estimaciones: La preparación de estados financieros conforme con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) requiere el uso de estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio al aplicar las políticas contables de la Compañía. En la Nota D se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros.

Moneda funcional y de presentación: El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de curso legal en la República del Ecuador y, por lo tanto, moneda funcional y de presentación de la Compañía.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes: La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de operaciones, se mantiene principalmente con fines de negociación, se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa o es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que se tenga restricciones para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del periodo sobre el que se informa. El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación, se mantiene principalmente con fines de negociación, deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa, o no tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa. La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Instrumentos financieros: Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo o a un instrumento de patrimonio de otra. La Compañía mantiene activos y pasivos financieros básicos que se reconocen cuando pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

- Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar: La mayoría de las ventas se realizan conforme los términos comerciales normales y no devengan intereses. Cuando un crédito se extiende más allá de los términos comerciales normales, los créditos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Además, se originan por préstamos entregados a relacionadas. Al cierre de cada período sobre el que se informa, los valores en libros de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si hay evidencia objetiva que los montos no son recuperables. De ser así, la pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.
- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar: Son obligaciones contraídas en el curso normal del negocio conforme los términos comerciales normales y no devengan intereses y préstamos recibidos de relacionadas. Las deudas comerciales denominadas en moneda extranjera se convierten en Dólares de E.E.U.U. utilizando el tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. La ganancia o pérdida por tipo de cambio se incluye en otros ingresos u otros gastos, según corresponda.

Los instrumentos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden posteriormente al valor razonable con cambios en resultados). Sin embargo, si el acuerdo constituye una transacción de financiación, los instrumentos financieros se miden al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado.

Al final de cada período sobre el que se informa, la Administración evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos financieros. De existir, se reconoce inmediatamente una pérdida en resultados.

Propiedades, planta y equipo: El importe de un elemento de propiedades, planta y equipo se reconoce como activo solo si es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y dicho importe puede ser medido con fiabilidad.

- Medición inicial:

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición o costo de construcción, más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía. Cuando corresponda, también incluirá los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, y rehabilitación del lugar sobre el que se asienta el activo.

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)• Medición posterior (Modelo del costo):

Después del reconocimiento inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdida de deterioro de los activos.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

• Método de depreciación y vidas útiles:

El costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los elementos de propiedades, planta y equipo; o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. A continuación, se presentan las vidas útiles usadas para el cálculo de la depreciación:

Clases	Vida útil en años	Tasa de depreciación %
Edificaciones	20	5
Muebles y enseres	10	10

Los terrenos no se deprecian.

Las vidas útiles, el método de depreciación y valores residuales (de existir) son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

• Bajas o venta de propiedades, planta y equipo:

Una partida de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Deterioro del valor de los activos no financieros: El valor de un activo se deteriora cuando su valor en libros excede a su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor de uso). La Administración evalúa al final de cada ejercicio económico anual, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. De existir, estima el valor recuperable del activo mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Las pérdidas por deterioro del valor se reconocen en resultados, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra norma. Cualquier pérdida por deterioro del valor en los activos revaluados se trata como un decremento de la revaluación efectuada de acuerdo con esa otra norma.

Impuesto a la renta corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible. Sin embargo, para las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas o exportadores habituales, la tarifa de impuesto a la renta aplicable será del 22%.

La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

- a) La sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar; o,
- b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes: Los ingresos provenientes de arrendamientos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales que la Compañía pueda otorgar.

Gastos ordinarios: Los costos y gastos son reconocidos con base a lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

Gastos financieros: Se originan en servicios y comisiones bancarias generados por instituciones financieras. Los gastos por intereses se contabilizan como gastos en el periodo en que se incurren.

Modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES): No se han emitido nuevos pronunciamientos de la NIIF para PYMES. El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad se reunió el 12 de marzo de 2019 para la revisión completa. No se ha tomado alguna decisión hasta el momento.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

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

Deterioro de instrumentos financieros: A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Estimación de vidas útiles de propiedades, planta y equipo: La estimación de las vidas útiles se efectúa de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota C.

E. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

A continuación, se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,512		7,514	
Cuentas y documentos por cobrar relacionados	5		5	
Total activos financieros	5,517		7,519	

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA**E. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:** (Continuación)**Pasivos financieros medidos al costo amortizado:**

Obligaciones con instituciones financieras			8,790	
Cuentas y documentos por pagar proveedores	1,329		956	
Cuentas y documentos por pagar relacionados	25,394	1,165,262	13,395	370,635
Total pasivos financieros	26,723	1,165,262	21,141	370,635

La Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado se aproximan a su valor razonable.

F. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:

	Terrano	Edificio	Muebles y enseres	Otros activos	Obras en proceso	Total
Costo						
Saldo al 01-01-2018		435,393	1,864	24,000	236,789	698,046
Adiciones					5,051	5,051
Saldo al 31-12-2018		435,393	1,864	24,000	241,840	703,097
Adiciones	(1) 780,600		1,358			781,958
Reclasificaciones		241,840			(241,840)	
Saldo al 31-12-2019	780,600	677,233	3,222	24,000		1,485,055
(-) Depreciación acumulada						
Saldo al 01-01-2018		139,204	241			139,445
Adiciones		21,234				21,234
Saldo al 31-12-2018		160,438	241			160,679
Adiciones		21,234	289			21,523
Saldo al 31-12-2019		181,672	530			182,202
Saldo al 01-01-2018		296,189	1,623	24,000	236,789	558,601
Saldo al 31-12-2018		274,955	1,623	24,000	241,840	542,418
Saldo al 31-12-2019	780,600	495,561	2,692	24,000		1,302,853

(1) Incluye principalmente US\$775,000 por la adquisición de terreno #42 en la Urbanización Castelago.

El gasto de depreciación por US\$21,523 (US\$21,234 en el 2018) se reconoció en la cuenta de gastos de administración.

G. PATRIMONIO:

Capital social: El capital social autorizado está constituido por 800 acciones de valor nominal unitario de US\$1 cada una.

Reservas

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de las utilidades líquidas y realizadas a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA**G. PATRIMONIO: (Continuación)**

Reserva de capital: En esta cuenta se incluyen los saldos de las siguientes cuentas, transferidas al 31 de diciembre del 2000: Reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria. Conforme a la Resolución No 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en R.O. # 483 del 28 de diciembre de 2001, la Compañía podrá compensar las pérdidas del ejercicio y las acumuladas con el saldo acreedor de esta cuenta, pero si no es suficiente, se utilizarán los saldos acreedores de las cuentas reserva por valuación y reserva por donaciones. Esta compensación deberá ser aprobada por la Junta General de Accionistas.

Resultados acumulados

Adopción por primera vez de las NIIF: Se registran los ajustes resultantes de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), a la fecha de transición. De acuerdo con la Resolución No. SC.FCI.CPAIFRS.G.11.007 de 9 de septiembre de 2011, el saldo acreedor de esta cuenta puede ser capitalizado en la parte que exceda a las pérdidas acumuladas y las del último período, si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

Utilidades (pérdidas) no distribuidas de ejercicios anteriores: Corresponden a las pérdidas consecutivas acumuladas. La Ley de Régimen Tributario Interno permite la amortización de pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que obtuvieran dentro de los cinco periodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

H. GASTOS ADMINISTRACIÓN:

	Años terminados al	
	31/12/2019	31/12/2018
Mantenimiento de edificio	17,078	6,728
Impuestos y contribuciones	1,258	4,163
Honorarios profesionales	1,710	1,500
Servicios básicos	9,684	9,224
Depreciación de propiedades, planta y equipo	21,523	21,234
IVA cargado al gasto		1,061
Otros	865	187
	<u>52,118</u>	<u>44,097</u>

I. IMPUESTO A LA RENTA:

La base del cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	2019	2018
Pérdida del ejercicio	<u>43,196</u>	<u>31,007</u>
Pérdida sujeta a amortización en periodos siguientes	<u>43,196</u>	<u>31,007</u>

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA

J. PARTES RELACIONADAS:

A continuación, se presenta un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas con partes relacionadas, todas locales:

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Cuentas y documentos por cobrar corrientes:			
Ricardo Noboa Carrión		5	5
		5	5
Cuentas y documentos por pagar corrientes:			
Ricardo Noboa Carrión	(1)	25,394	13,395
		25,394	13,395
Cuentas y documentos por pagar no corrientes:			
Ricardo Noboa Bejarano	(1)	1,165,262	370,635
		1,165,262	370,635

(1) Corresponde a préstamos que no tienen fecha de vencimiento definida y tampoco generan intereses.

A continuación, las transacciones con relacionadas, todas locales:

Transacción	Naturaleza de la relación	Años terminados al	
		31/12/2019	31/12/2018
Préstamo			
Ricardo Noboa Carrión	Préstamos entregados	Accionista	11,999
Ricardo Noboa Bejarano	Préstamos entregados	Director	794,627
			33,929
			806,626
			33,929

K. ASUNTOS TRIBUTARIOS:

El 31 de diciembre de 2019, entró en vigor la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, mediante su publicación en Registro Oficial No. 111. Las principales reformas respecto del impuesto a la renta, que estarán vigentes a partir del ejercicio económico 2020, son las siguientes:

Exenciones	Deducciones	Otros
➤ Solamente los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales (la capitalización de utilidades no se considera distribución de dividendos inclusive si se genera por efectos de la reinversión de utilidades).	➤ Será deducible el interés en operaciones con partes relacionadas, siempre y cuando, no sea mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.	➤ Los dividendos o utilidades efectivamente distribuidos a todo tipo de contribuyente con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a una sociedad residente en Ecuador o un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente, estarán gravados con el 40%. Cuando se distribuyen a personas naturales residentes en Ecuador, formarán parte de su renta global y serán sujetos de retención del 25%.

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA**K. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)**

Exenciones	Deducciones	Otros
➤ Las utilidades, rendimientos o beneficios de sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad económica sea la inversión y administración de activos inmuebles, siempre y cuando cumplan con ciertas condiciones establecidas en la Ley. ➤ Los pagos parciales de rendimientos financieros anteriores al plazo mínimo de tenencia de 365 días. ➤ Aquellos derivados directa y exclusivamente por ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno. ➤ Se agregan los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos y culturales y artísticos como sectores económicos prioritarios para el Estado.	➤ Serán deducibles con el 50% adicional los gastos de seguros de crédito contratados para la exportación. ➤ Serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio y pensiones jubilares, actuarialmente formuladas por empresas o profesionales especializados. En el caso de las provisiones para pensiones jubilares, deberán corresponder a personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa, y los aportes en efectivo de estas provisiones, deberán ser administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores. ➤ Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos, hasta un 150% de los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales, y hasta el 1% del ingreso gravado por los recursos y donaciones para carreras de pregrado y postgrado entregados a Instituciones de Educación Superior.	➤ Se elimina definitivamente la figura de anticipo de impuesto a la renta como pago mínimo, y se otorga la posibilidad del pago anticipado y voluntario del impuesto a la renta, por una suma que será igual al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior menos las retenciones efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta. ➤ Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos microemprendedores.

Además, las Sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos brutos superiores a USD1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos. En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto causado del ejercicio fiscal 2018.

L. PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA**L. PRECIOS DE TRANSFERENCIA:** (Continuación)

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

M. HECHOS SUBSECUENTES:

Con fecha 11 de marzo de 2020, el Presidente de la República decretó estado de emergencia sanitaria nacional por la pandemia identificada "COVID-19", y posteriormente, el día 16 del mismo mes y año, se decretó el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio ecuatoriano. Esta situación ha generado, en mayor o menor medida, la suspensión de toda actividad económica. No es posible predecir de manera cierta el impacto, de existir alguno, sobre los estados financieros de la Compañía en el ejercicio económico 2020, no obstante, se prevé dificultades en la generación de ingresos.

Con fecha 16 de marzo de 2020, los accionistas han acordado asumir las pérdidas acumuladas de la empresa.

Excepto por lo indicado en el párrafo precedente, no han ocurrido otros eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.

SECCIÓN II

INFORME SOBRE LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS
MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL
TERRORISMO Y OTROS DELITOS

**REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE
PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO
Y OTROS DELITOS**

A los Accionistas
INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA
Guayaquil, Ecuador

1. Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, procedimos a efectuar una revisión a las medidas de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo implementados por **INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA**, al 31 de diciembre de 2019, conforme lo establecido en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 del 26 de mayo de 2015.
2. Según lo establecido en el artículo 5 de la Ley Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) a través de la entrega de los reportes previstos en esta ley, de acuerdo a la normativa que en cada caso se dicte, entre otros, las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción.
3. La Compañía cuenta con una declaración juramentada realizada el 16 de agosto de 2013 que otorgó con base en el artículo 6 de la Resolución No.UAF-DG-2012-0106 mediante la cual confirma que no se dedica de manera habitual a la compra – venta, alquiler de bienes inmuebles propios o arrendados. Por lo cual, no le aplica remitir información a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE).
4. Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y la Administración de la Compañía y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

24 de julio de 2020
Guayaquil, Ecuador

PKF Ecuador & Co.

Registro No. SC-RNAE-002



Manuel García Andrade
Socio

PBX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • E-mail: pidi@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
Av. 9 de Octubre 1811 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Tel +593 2 2263969 - 2263960 • Fax +593 2 2256814 • E-mail: piduio@pkfecuador.com
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas corresponsables de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes

