

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### 1.1 Constitución y objeto social

La COMPAÑIA INMOBILIARIA COGI S.A., fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías, y se inscribió en el Registro Mercantil de la ciudad Guayaquil, con fecha 21 de Noviembre de 1990. Su actividad económica es desarrollada en Ecuador, Parroquia Tarquí, de la ciudad de Guayaquil.

El objeto social de la Compañía es dedicarse a la compra, venta y alquiler bienes inmuebles.

### 1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con autorización de la Administración de la Compañía, con fecha 27 de Febrero del 2019, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

## 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

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

### 2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros han sido preparados bajo el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF 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.

### 2.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de cambio
Sección 10	Aplicación por cambio de política contable, sobre revalúo, se hará de forma prospectiva.
Sección 17	Opción para utilizar el modelo de revaluación; costo de piezas de sustitución; entre otros.
Sección 18	Vida útil de intangibles, se basa en criterios de la Gerencia, pero que no supere

Norma	Tipo de cambio
	los 10 años.
Sección 29	Se alinea con redacción actualizada de la NIC 12.
Sección 35	Se permite usar la Sección 35 por más de una vez; incorpora una opción para permitir que las entidades usen el valor razonable, sobre un evento como costo atribuido; y, otros.

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias pero no urgentes, son las que se detallan a continuación:

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2014-2016: Los cambios son obligatorios entre los periodos desde el 1 de enero del 2017 al 1 de enero del 2018. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 12 - Revelación de intereses en otras entidades", donde se aclara el alcance de la norma; ii) "NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", donde se establece la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez; y, iii) "NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", donde se incorpora la medición de una asociada o negocio conjunto al valor razonable. iii) "NIIF 9 – Instrumentos financieros", requerimiento de clasificación y medición para activos financieros, introduciendo una categoría de medición a valor razonable con cambios a otros resultados integrales; iiiii) NIIF 15 – "Ingresos de actividades Ordinarias Procedentes de contratos de clientes", se reconoce los ingresos de actividades ordinarias que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes; iiiiii) "NIC 40 – Propiedades de inversión", aclaración sobre la transferencia de una propiedad de inversión desde y hacia; iiiiii) "Contratos de seguros", La modificación permite a las entidades que están dentro del alcance de la NIIF 4 la opción de aplicar la NIIF 9 o su excepción tiempo.
- La Administración de la Compañía ha revisado las enmiendas que estarán a partir del 1 de enero del 2018, las cuales de acuerdo a su naturaleza, no han generado ni han de generar un impacto significativo en los presentes estados financieros.

### 2.3 Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de La Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

### 2.4 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo, comprende el efectivo como los depósitos a la vista, el cual es de libre disponibilidad.

### 2.5 Impuestos por recuperar

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un periodo menor a 12 meses y 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.

### 2.6 Derechos representativos de Capital

Corresponde acciones en compañías inmobiliarias

### 2.7 Provisiones

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

## 2.8 Impuestos a la Ganancia

El impuesto a las ganancias comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, 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.

- (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 o en función de su composición accionarial, 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 en los estados financieros preparados bajo NIIF. 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 cancele.

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 temporarias.

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.

## 2.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de los productos en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos cuando se transfieren los riesgos y beneficios de los bienes

## 2.10 Gastos

Los 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 base contable de acumulación (devengo).

## 2.11 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio en el periodo en el que los dividendos han sido aprobados por los accionistas de la Compañía. Durante

estos últimos no se ha distribuidos dividendos a los accionistas, por decisión de los accionistas se acumulan.

### **3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

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

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros en la cuenta por cobrar clientes, La Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero.

La administración de riesgos se efectúa a través de un análisis desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría.

#### **3.2 Riesgos de mercado**

##### Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo siempre y cuando no se deba comprometer los activos de la entidad, procurando mantener tasas de un mercado competitivo, y fijas.

#### **3.3 Riesgo de crédito**

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de Ventas el riesgo de crédito se encuentra presente en el otorgamiento de crédito comercial.

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.

El riesgo de crédito que enfrenta la Compañía, originado por las cuentas por cobrar comerciales; la recuperación de esta cartera se realiza permanentemente. A la fecha de los estados financieros, no existen otras cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas.

De acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito.
- Análisis mensual de indicadores de cartera.

#### **3.4 Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

El departamento financiero de la Compañía hace un seguimiento de las provisiones y de las necesidades de efectivo de la Compañía con la finalidad de determinar si cuenta con suficiente

**INMOBILIARIA COGI S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

efectivo para cubrir las necesidades operativas y de inversión al tiempo que trata de tener habilitadas las facilidades de crédito para hacer uso de ellas en caso de ser requerido.

**3.5 Administración del riesgo de capital**

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar una calificación de crédito sólida e índices de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía

**4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO**

<u>Composición</u>	2017	2018
Caja	200.00	78.00

**5. IMPUESTOS RETENIDOS**

<u>Composición</u>	2017	2018
Impuestos retenidos	22.00	0.00

**6. INVERSIONES EN ACCIONES**

<u>Composición</u>	2017	2018
Inversiones en Subsidiarias	1,200.00	1,200.00
Inversiones en Asociadas	135,223.18	135,223.18
Ajuste metodo de participación	89,703.57	268,943.35
<b>Total Inversiones</b>	<b>226,126.75</b>	<b>405,366.53</b>

Corresponde a inversiones en compañías subsidiarias en las compañías Inmobiliaria Fluimsa C.A. 75%, Inmobiliarias Cescam S.A. 75%

**7. ACTIVOS NO CORRIENTES**

<u>Composición</u>	2017	2018
Anticipo I. Renta año 2017	0.00	22.00
Anticipo I. Renta año 2015	307.98	0.00
Anticipo I. Renta año 2016	265.03	265.03
<b>Total Activo no Corriente</b>	<b>573.01</b>	<b>287.03</b>

**8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO,NETO**

<u>Composición</u>	2017	2018
Terreno	45,390.00	45,390.00

**9. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**

<u>Composición</u>	2017	2018
Impuesto a la renta	0.00	33.00
Anticipo I. Renta año 2017	22.00	0.00
Anticipo I. Renta año 2016	309.03	309.03
Anticipo I. Renta año 2015	307.98	307.98
<b>Total Oblig. Tributarias por Pagar</b>	<b>639.01</b>	<b>650.01</b>

**10. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES**

INMOBILIARIA COGI S.A.  
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Otros pasivos no corrientes	135,016.02	134,458.04

**11. CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, comprende 800 acciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1 cada una.

**12. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS**

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar por lo menos el 50% del capital suscrito pagado.

Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

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 distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los Accionistas.

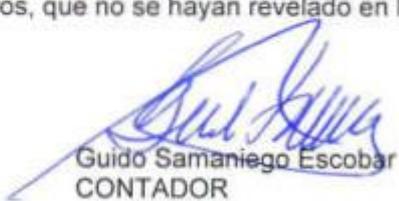
**13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Ingresos	0.00	150.00

**14. 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.

  
Chaffic Chedrauí Salomón  
GERENTE

  
Guido Samaniego Escobar  
CONTADOR