



# **Audit Corporate**

## **Inversiones Inmobiliarias Cecg S.A.**

Informe de auditoría emitido por un auditor independiente en conjunto con los estados financieros por el periodo terminado al 31 diciembre de 2018

Edificio Quil 1, Ofi. 102 primer piso, Carchi 601 y Quisquis  
(593 4) 6049787 - 6049788 - 2397253

f/auditcorporate @auditcorporate /auditcorporate



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

## **INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Señores Accionistas de  
Inversiones Inmobiliarias Cecg S.A.:

### **Opinión**

1. Hemos auditado los estados financieros de Inversiones Inmobiliarias Cecg S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los referidos estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inversiones Inmobiliarias Cecg S.A. al 31 de diciembre de 2018, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES.

### **Fundamentos de la opinión**

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de Inversiones Inmobiliarias Cecg 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) y las disposiciones de Independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### **Párrafo de énfasis**

4. Este informe se emite exclusivamente para información y uso de los miembros de la Junta General de Accionistas de Inversiones Inmobiliarias Cecg S.A., y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control, y podría no ser apropiado para otros propósitos.

### **Otra Cuestión**

5. Los estados financieros de Inversiones Inmobiliarias Cecg S.A. al 31 de diciembre de 2017, fueron auditados por otros auditores, quienes con fecha 2 de abril del 2018 emitieron una opinión favorable.

## **Responsabilidad de la Administración y de los encargados del gobierno de la Compañía por los estados financieros**

6. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraudes o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con dicha situación, así como el uso de las bases contables aplicables para una empresa en funcionamiento, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa objetiva para hacerlo.
8. La Administración y los encargados del gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

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

9. El objetivo de nuestra auditoría es obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
10. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También informamos que:
  - Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno;

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía;
  - Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable;
  - Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento, y;
  - Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
11. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



CRA John Hidalgo Msc.

Socio

SC-RNAE-774

Guayaquil, abril 15, 2019

*Hidalgo Auditores Asociados Cia. Ltda.*  
SC-RNAE-870

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

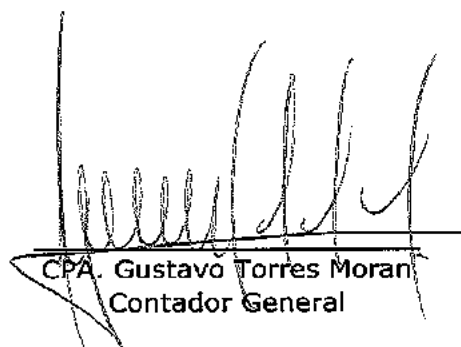
ESPACIO EN BLANCO

**INVERSIONES INMOBILIARIAS CECG S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	Notas	...diciembre 31... 2018	2017
(en U.S. dólares completos)			
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y banco		3.798	2.123
Cuentas por cobrar	4 y 8	161.489	108.169
Activos por impuestos corrientes		<u>156</u>	<u>157</u>
Total activos corrientes		165.443	110.449
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedades y equipos		8.328	4.312
Propiedad de inversión	5	<u>1.179.157</u>	<u>1.252.212</u>
Total del Activos no corrientes		1.187.485	1.256.524
Total activos		<u>1.352.928</u>	<u>1.366.973</u>
 <b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar	6	24.230	6.032
Pasivo por impuesto corriente		<u>33</u>	<u>97</u>
Total pasivos corrientes		24.263	6.130
<b>Pasivo no corriente:</b>			
Cuentas por pagar a largo plazo	7	1.293.904	1.279.904
Total pasivos		<u>1.318.167</u>	<u>1.286.034</u>
<b>Patrimonio:</b>	9		
Capital social		5.000	5.000
Aporte para futuras capitalizaciones		111.500	111.500
Déficit acumulado		<u>(81.739)</u>	<u>(35.561)</u>
Total patrimonio		34.761	80.939
Total pasivos y patrimonio		<u>1.352.928</u>	<u>1.366.973</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Galicia Mejía Zavallos  
Representante Legal

  
CPA. Gustavo Torres Moran  
Contador General

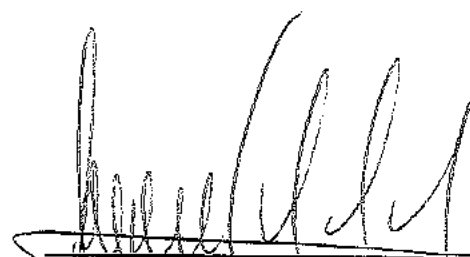
**INVERSIONES INMOBILIARIAS CECG S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

---

	Notas	...diciembre 31... 2018      2017 (en U.S. dólares completos)
Ingresos	10	56.480      33.157
Gastos de administración	11	(104.199)      (57.717)
Gastos financieros	11	(90)      (138)
Otros ingresos (egresos) netos		<u>1.631</u> <u>(444)</u>
Pérdida		(46.178)      (25.142)

Ver notas a los estados financieros

  
Galicia Mejía Zevallos  
Representante Legal

  
CPA. Gustavo Torres Moran  
Contador General

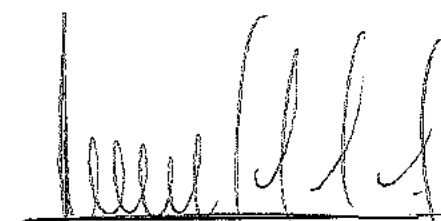


**INVERSIONES INMOBILIARIAS CECG S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	Capital social	Aporte para futuras capitalizaciones	Déficit acumulado	Total
	(en U.S. dólares completos)			
Saldos al 1 de enero del 2017	5.000	65.000	(10.418)	59.582
Aporte para futuras capitalizaciones		46.500		46.500
Pérdida			(25.143)	(25.143)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	5.000	111.500	(35.561)	80.939
Baja de acciones para transferencia a holding Difare	(5.000)	(11.500)		(16.500)
Transferencia acciones a holding Difare	5.000	11.500		16.500
Pérdida del año			(46.178)	(46.178)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	5.000	111.500	(81.739)	34.761

Ver notas a los estados financieros

  
Galicia Mejía Zevallos  
Representante Legal

  
CPA. Gustavo Torres Moran  
Contador General

**INVERSIONES INMOBILIARIAS CECG S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

...diciembre 31...  
2018 2017  
(en U.S. dólares completos)

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Recibido de clientes	51.728	34.214
Pagado a proveedores	(61.580)	(101.052)
Intereses pagados	(90)	138
Otros ingresos (egresos), neto	<u>1.631</u>	<u>(444)</u>
<b>Flujo de efectivo neto utilizado de actividades de operación</b>	<b>(8.311)</b>	<b>(67.144)</b>

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:**

Adquisición de propiedades y equipos	(4.013)	(4.312)
Adquisición de inversiones, neto de precio de venta	<u>-</u>	<u>(365.450)</u>
<b>Flujo de efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(4.013)</b>	<b>(369.762)</b>

**FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

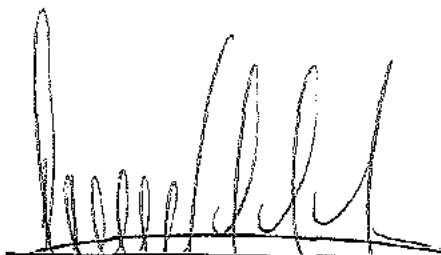
Aumento de capital	-	46.500
Prestamos accionistas	<u>13.998</u>	<u>390.449</u>
<b>Flujo de efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento</b>	<b>13.998</b>	<b>436.949</b>

**EFFECTIVO Y BANCO:**

Incremento neto en efectivo y banco	1.674	43
Saldo al comienzo del año	<u>2.123</u>	<u>2.080</u>
Saldo al final del año	<b>3.798</b>	<b>2.123</b>

Ver notas a los estados financieros

  
Galicia Mejía Zevallos  
Representante Legal

  
CPA. Gustavo Torres Moran  
Contador General

**INVERSIONES INMOBILIARIAS CECG S.A.**  
**ÍNDICE**

---

<b>NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS</b>	<b>1</b>
1 INFORMACIÓN GENERAL	1
2 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	1
3 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	6
4 CUENTAS POR COBRAR	7
5 PROPIEDADES DE INVERSION	7
6 CUENTAS POR PAGAR	8
7 CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO	8
8 INSTRUMENTOS FINANCIEROS	8
9 PATRIMONIO	10
10 INGRESOS	10
11 GASTOS POR SU NATURALEZA	10
12 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO DEL QUE SE INFORMA	11
13 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	11

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

**INVERSIONES INMOBILIARIAS CECG S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

---

## **1 INFORMACIÓN GENERAL**

Inversiones Inmobiliarias Cecg S.A. es una compañía constituida el 06 de julio del 2016 en la ciudad de Guayaquil, su actividad principal consiste en la compra y venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no registra personal.

La información contenida en estos estados financieros y sus notas es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

## **2 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**Declaración de cumplimiento:** Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES

**Moneda funcional:** La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

**Bases de preparación:** Los estados financieros de Inversiones Inmobiliarias Cecg S.A. han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2018, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan:

**Efectivo y banco:** Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras liquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

### **Equipos:**

- **Medición en el momento del reconocimiento:** Las partidas de equipos se medirán inicialmente por su costo.

*El costo de equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.*

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

- **Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo:** Después del reconocimiento inicial los equipos, son registradas al costo menos la depreciación acumulada.

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

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

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

Ítem	Vida útil (en años)
Equipos electrónicos	3

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

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a resultados acumulados.

- **Activos totalmente depreciados:** Se considera relevante para cubrir las necesidades de los usuarios de los estados financieros mantener el importe en libros bruto de cualesquiera equipos que, estando totalmente depreciados, se encuentran todavía en uso. Es política de la Administración revelar dichos activos totalmente depreciados sin valor residual.

**Propiedades de inversión:** Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable.

Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión y se miden de acuerdo con el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en el que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

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

- **Impuesto corriente:** El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.
- **Impuestos diferidos:** El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

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

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

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

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

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

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

**Reconocimiento de ingresos:** Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Una descripción del principal ingreso, es como sigue:

- **Ingresos por alquileres:** La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la nota de arrendamientos (la Compañía como arrendador).

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

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

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

**Activos financieros:** Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. A continuación describimos algunos criterios para su reconocimiento:

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



Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

- **Cuentas por cobrar comerciales:** Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo.
- **Deterioro de valor de activos financieros:** Los activos financieros distintos aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para todos los otros activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- *Dificultades financieras significativa del emisor o del obligado; o*
- *Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal; o*
- *Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o*
- *La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.*

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas comerciales por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, y es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva *de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada* se podría incluir la experiencia pasada del Grupo con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 60 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros registrados al costo, el importe de la pérdida por deterioro de valor se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos estimados de efectivo descontados a la tasa de retorno actual del mercado para un activo financiero similar. Dicha pérdida por deterioro de valor no será reversada en períodos subsiguientes.

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

Cuando un activo financiero disponible para la venta es considerado como deteriorado, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otro resultado integral son reclasificadas al resultado del período.

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

- **Baja en cuentas de un activo financiero:** La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

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

**Pasivos financieros:** Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera, tal como indicamos a continuación:

- **Cuentas por pagar:** Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

### 3 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

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

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

- **Deterioro de activos:** A la fecha de cierre de cada período, 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 períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono 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 de inversión:** La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la política contable en la nota de propiedades (método de depreciación y vidas útiles).
- **Impuesto a la renta diferido:** A criterio de la Administración, las diferencias que existieren entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro, sin embargo no son materiales. La Compañía estima que los efectos determinados por la Administración no serán recuperados en el futuro, es por ello que la Compañía ha considerado no registrar dichos efectos.

#### 4 CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares completos)	
<b>Cuenta por cobrar comerciales:</b>		
Clientes locales	6.900	2.147
<b>Otras cuentas por cobrar:</b>		
Empleados y otros	82	247
Anticipo de proveedores	154.507	105.775
Subtotal	154.589	106.022
Total	161.489	108.169

Al 31 de diciembre del 2018, el rubro de anticipo de proveedores proviene por la inversión a Fideicomiso Santa Lofts por el monto de \$142 miles de dólares.

#### 5 PROPIEDADES DE INVERSION

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	Costo	Depreciación	Valor razonable
	(en U.S. dólares completos)		
<b>Propiedad de inversión:</b>			
Terreno	426.700	-	426.700
Edificios	825.512	(73.055)	752.457
Total	1.252.212	(73.055)	1.179.157

Al 31 de diciembre del 2018, el rubro de propiedad de inversión son activos mantenidos por la Compañía (departamentos y estacionamientos en Ezpacio y Bellini I y III) para arrendamientos a terceros.

## 6 CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares completos)	
<b>Cuentas por pagar comerciales:</b>		
Proveedores locales	24.230	5.999
<b>Otras cuentas por pagar:</b>		
Provisiones	-	33
<b>Total</b>	<u>24.230</u>	<u>6.032</u>

El período de crédito promedio de compras de ciertos bienes es de 30 días desde la fecha de la factura.

## 7 CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2018, el rubro cuentas por pagar a largo plazo representan préstamos recibidos por parte de su accionista Sr. Carlos Cueva, sobre el cual no se ha definido el pago de una tasa de interés y no se ha establecido un plazo de vencimiento.

## 8 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

La Compañía dispone de una Gerencia Financiera, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

- **Riesgo en las tasas de interés:** La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés. Sin embargo este riesgo es manejado por la Compañía a través de la cancelación oportuna a proveedores, y manteniendo saldos por pagar a empresas relacionadas, entre ellas un Banco a una tasa fija.
- **Riesgo de crédito:** El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes relacionadas, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

- **Riesgo de liquidez:** Una favorable estructura de ingresos y costos, el apropiado manejo del riesgo de crédito y una adecuada negociación en los plazos de pago con los proveedores, han permitido que la Compañía genere flujos de efectivo operacionales positivos durante los últimos años.
- **Riesgo de capital:** La Compañía gestiona su capital para asegurar que estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

El comité de gestión de riesgo de la Compañía revisa la estructura de capital sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, el comité considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	141.180
Índice de liquidez	6,82 veces
Pasivo totales / patrimonio	37,92 veces
Deuda financiera / activos	2%

La Administración considera que los indicadores financieros antes indicados están dentro de los parámetros adecuados para una organización del tamaño y nivel de desarrollo que la Compañía, además que cumple holgadamente con las condiciones a que está sujeta la Compañía.

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La estrategia general de la Compañía no ha sido alterada en comparación con el 2017.

- **Índice de endeudamiento:** El índice de endeudamiento del período sobre el que se informa es el siguiente:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares completos)	
Deuda a corto plazo	24.230	6.032
Efectivo y bancos	<u>(3.798)</u>	<u>(2.123)</u>
Deuda neta	20.432	3.909
Patrimonio	34.761	80.939
Índice de deuda neta y patrimonio	59%	5%

- **Riesgo en las tasas de interés:** La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés. Sin embargo este riesgo es manejado por la Compañía a través de la cancelación oportuna a proveedores, y manteniendo saldos por pagar a empresas relacionadas, entre ellas un Banco a una tasa fija.

- **Riesgo de crédito:** El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes relacionadas, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.
- **Categorías de instrumentos financieros:** Un resumen de los instrumentos financieros es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares completos)	
<b>Activos financieros:</b>		
Efectivo y banco	3.798	2.123
Cuentas por cobrar comerciales, nota 4	<u>6.900</u>	<u>2.147</u>
Total	10.698	4.270
<b>Pasivo financiero:</b>		
Cuentas por pagar comerciales, nota 6	24.230	5.999

## 9 PATRIMONIO

**Capital Social:** El capital social autorizado consiste de 5.000 acciones de US\$1,00 valor nominal unitario al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

**Reserva Legal:** La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

## 10 INGRESOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares completos)	
Ventas a compañías locales	56.480	33.157

Al 31 de diciembre del 2018, los ingresos corresponden al alquiler de bienes entre otros.

## 11 GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares completos)	
Gastos de administración	(104.199)	(57.717)
Gastos financieros	<u>(90)</u>	<u>(138)</u>
Total	<u>(104.289)</u>	<u>(57.855)</u>

Un detalle de gastos por su naturaleza es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares completos)	
Depreciación	(73.088)	-
Mantenimiento y reparaciones	(5.890)	(21.144)
Asesoría financiera	(4.368)	(6.420)
Impuestos y contribuciones	(4.353)	(10.362)
Servicios profesionales y varios	(14.464)	(17.507)
Otros	(2.036)	(2.284)
Gastos financieros	(90)	(138)
Total	<u>(104.289)</u>	<u>(57.855)</u>

## **12 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO DEL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (22 de Marzo del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **13 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia el 22 de Marzo del 2018 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO