



**Freire Hidalgo**  
*auditores s.a.*

*Pedro Ponce Carrasco No E8-06 y Diego de Almagro  
Edificio Almagro Plaza Of. 910  
Telefax 3909303 - 3909255  
www.freirehidalgo.com*

---

**CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A.**

**Estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2018  
Informe de Auditoria emitido por un auditor independiente**

---

# CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A.

## ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

### CONTENIDO:

Informe de Auditoría emitido por un auditor independiente

Estado de Situación Financiera

Estado del Resultado Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los estados financieros

### Abreviatura usada:

US\$	Dólares estadounidenses
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
IAASB	Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores



## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

### A los Accionistas de:

### CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A.

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A. al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – (NIIF).

### Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A., de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Párrafo de énfasis

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía se encuentra en etapa final de construcción de un proyecto inmobiliario de departamentos, y por tanto no ha generado ingresos durante el año. El costo total del proyecto incluye costos directos e indirectos incurridos hasta el cierre del ejercicio.

Según manifestaciones de la Administración, durante el año 2019 se formalizarán las ventas a clientes de los cuales se han recibido anticipos, según las promesas de compra-venta correspondientes.

### Otra cuestión

Los estados financieros de CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A., correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión con salvedades sobre los estados financieros el 18 de febrero del 2019. Esta salvedad se transcribe en la Nota 18.



### **Responsabilidad de la Dirección de la Compañía en relación con los estados financieros**

La Dirección de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

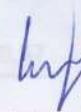
En la preparación de los estados financieros, la Dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Dirección tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Dirección de la Compañía es responsable de la supervisión del proceso de la información financiera de la Compañía.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto estén libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

**Freire Hidalgo Auditores S. A.**  
Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías No. 634

  
Dr. Jaime Freire Hidalgo  
Representante Legal

**Dirección:**  
Pedro Ponce Carrasco E8-06 y Diego de Almagro

Quito, 25 de febrero de 2019

CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en US\$ dólares estadounidenses)

ACTIVOS	NOTAS	2018	2017
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	9.351,89	107.214,13
Servicios y pagos anticipados	5	311.435,43	142.000,89
Inventarios	6	3.806.137,18	1.643.977,31
Activos por impuestos corrientes	7	131.325,07	10.971,43
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>4.258.249,57</b>	<b>1.904.163,76</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>4.258.249,57</b>	<b>1.904.163,76</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas y documentos por pagar	8	108.468,63	8.927,83
Cuentas por pagar diversas / relacionadas	9	32.206,64	-
Obligaciones con instituciones financieras	10	950.607,84	-
Otras obligaciones corrientes	11	26.036,68	10.805,15
Anticipos de clientes	12	3.139.929,78	1.883.430,78
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>4.257.249,57</b>	<b>1.903.163,76</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>4.257.249,57</b>	<b>1.903.163,76</b>
<b>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
(Véase estado adjunto)	13	1.000,00	1.000,00
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>4.258.249,57</b>	<b>1.904.163,76</b>

Las notas explicativas anexas 1 a 19 son parte integrante de los estados financieros

CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A.

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL

Al 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en US\$ dólares estadounidenses)

	NOTAS	2018	2017
Ingresos de actividades ordinarias		-	-
Costo de construcción		-	-
<b>Ganancia bruta</b>		-	-
<b>Gastos de operación:</b>			
Gastos de administración y ventas		-	-
<b>Utilidad en operación</b>		-	-
<b>Otros ingresos (egresos):</b>			
Gastos financieros		-	-
Otros, neto		-	-
<b>Total otros ingresos (egresos)</b>		-	-
<b>Utilidad (Pérdida) antes de participación a trabajadores e impuestos a la renta</b>		-	-
Participación a trabajadores		-	-
Impuesto a la renta		-	-
<b>Utilidad (Pérdida) neta</b>		-	-
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL:</b>			
Otro resultado integral del año, neto de impuestos		-	-
<b>Total Resultado integral del año</b>		-	-

Las notas explicativas anexas 1 a 19 son parte integrante de los estados financieros

CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
(Expresado en US\$ dólares estadounidenses)

	Capital Social	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1.000,00	1.000,00
Utilidad neta del ejercicio	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1.000,00	1.000,00
Utilidad neta del ejercicio	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>1.000,00</b>	<b>1.000,00</b>

Las notas explicativas anexas 1 a 19 son parte integrante de los estados financieros

CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Al 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en US\$ dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Flujo de (en) Actividades de Operación:</b>		
Recibido de clientes	1.256.499,00	1.336.353,51
Pagado a proveedores y trabajadores	<u>(2.337.175,72)</u>	<u>(1.299.200,34)</u>
<b>Efectivo proveniente de (utilizado en) flujo de operación</b>	<b>(1.080.676,72)</b>	<b>37.153,17</b>
<b>Flujo de Actividades de Financiamiento:</b>		
Financiamiento obligaciones financieras	950.607,84	-
Financiamiento préstamos diversos / relacionadas	<u>32.206,64</u>	<u>-</u>
<b>Efectivo proveniente de flujo de financiamiento</b>	<b>982.814,48</b>	<b>-</b>
Incremento (Disminución) del flujo de fondos	(97.862,24)	37.153,17
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo	<u>107.214,13</u>	<u>70.060,96</u>
<b>Saldo final de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>9.351,89</b>	<b>107.214,13</b>

Las notas explicativas anexas 1 a 19 son parte integrante de los estados financieros

CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Al 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en US\$ dólares estadounidenses)

	2018	No auditado 2017
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>Utilidad (Pérdida) neta</b>		
<b>Operaciones del período:</b>		
Servicios y pagos anticipados	(169.434,54)	(126.397,89)
Inventarios	(2.162.159,87)	(1.181.482,51)
Activos por impuestos corrientes	(120.353,64)	34.278,18
Cuentas y documentos por pagar	99.540,80	(26.146,45)
Otras obligaciones corrientes	15.231,53	548,33
Anticipos de clientes	1.256.499,00	1.336.353,51
	<u>(1.080.676,72)</u>	<u>37.153,17</u>
<b>Efectivo proveniente de (utilizado en) flujo de operación</b>	<b>(1.080.676,72)</b>	<b>37.153,17</b>

Los estados financieros de CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A. se presentan en acuerdo con las normas de contabilidad y de informes financieros establecidos en el Perú, en particular en la norma de flujo de efectivo, de acuerdo con el principio neta y de flujo de efectivo por el periodo comprendido en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las normas internacionales de información Financiera (NIIF).

En cumplimiento con disposición las principales políticas contables establecidas en la presentación de tales estados financieros.

Unidad monetaria y unidad monetaria.

La unidad monetaria y las normas de la Comisión se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de 2000.

Las notas explicativas anexas 1 a 19 son parte integrante de los estados financieros

Los estados financieros se presentan en acuerdo con las normas de contabilidad establecidas en el Perú, en particular en la norma de flujo de efectivo. Los estados financieros no presentan la información de los pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.1. Inversión

Las inversiones están presentadas al costo original de adquisición, prorrateado a través de la vida útil de la misma.

## **CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Cifras expresadas en US\$ dólares estadounidenses)**

---

#### **NOTA 1.- OPERACIONES**

CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A., fue constituida en la ciudad de Quito, el 4 de julio de 2016, e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de julio del mismo año. Su objeto social es el desarrollo de estudios, diseños, proyectos, dirección, planificación, construcción, decoración, fiscalización, promoción y ventas de obras de ingeniería civil y arquitectura en general.

#### **NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

##### **2.1. Declaración de Cumplimiento**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

##### **2.2. Bases para la preparación de los estados financieros**

Los estados financieros de CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A., al 31 de diciembre de 2018, comprenden el estado de situación financiera, el estado del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

##### **2.3. Registros contables y unidad monetaria**

Los estados financieros y los registros de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

##### **2.4. Efectivo y equivalentes de efectivo**

Efectivo y equivalentes al efectivo incluye los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones y que no está restringido su uso, se registran partidas como: caja y depósitos en bancos. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

##### **2.5. Inventarios**

Los inventarios son presentados al costo promedio de adquisición, producción o valor neto realizable, el menor.

## **NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

### **2.6. Cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar**

Las cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar son obligaciones con terceros registrados a valor nominal.

### **2.7. Impuesto a la Renta**

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable por el efecto de: ingresos exentos, gastos no deducibles y otras partidas.

### **2.8. Beneficios a Empleados**

#### **2.8.1 Participación a trabajadores**

De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a una participación del 15% sobre las utilidades anuales, esta provisión es registrada con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

### **2.9. 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.

### **2.10. Reconocimiento de ingresos y gastos**

El ingreso por bienes y servicios es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador y no subsisten incertidumbres sobre reversos significativos. Para el caso de servicios, los ingresos se reconocen considerando el grado de terminación de la prestación final del período.

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

### **2.11. Costos por préstamos**

Los costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

### **2.12. Reclasificaciones**

Ciertas cifras de los estados financieros del año 2017, fueron reclasificadas para hacerlas comparables con las del año 2018.

### **NOTA 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

### **NOTA 4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde a efectivo en caja y bancos locales.

### **NOTA 5.- SERVICIOS Y PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Anticipos a proveedores (1)	303,025.66	133,441.12
Otros anticipos	8,409.77	8,559.77
<b>Total</b>	<b>311,435.43</b>	<b>142,000.89</b>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a anticipos entregados a proveedores locales que serán liquidados una vez culminado el proyecto de construcción.

### **NOTA 6.- INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a terreno y obras en construcción que incluyen materiales, mano de obra y otros costos directos e indirectos del proyecto "Edificio Giotto", ubicado en el sector de Cumbaya.

El movimiento de construcciones en curso fue el siguiente:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Saldo al inicio del año, neto	1,643,977.31	462,494.80
Adiciones (1)	2,162,159.87	1,181,482.51
<b>Saldo al cierre</b>	<b>3,806,137.18</b>	<b>1,643,977.31</b>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 incluye principalmente el costo de terreno, costos de mampostería, enlucidos, instalaciones eléctricas, etc.

## NOTA 7.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde al crédito tributario de IVA por US\$ 131.325,07 y US\$ 10.971,43, respectivamente. Estos valores serán transferidos como parte del costo del proyecto, una vez culminada la obra en construcción.

## NOTA 8.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018, corresponden a los valores pendientes de pago a proveedores locales.

## NOTA 9.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a préstamo de una persona relacionada, estas obligaciones no generan tasas de interés, y no se han establecido plazos de pago.

## NOTA 10.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de obligaciones con instituciones financieras es como sigue:

	PORCIÓN CORRIENTE	
	Diciembre	
	2018	2017
Sobregiro bancario	13,974.22	-
Banco Guayaquil (1)	936,633.62	-
<b>Total</b>	<b>950,607.84</b>	-

(1) Corresponde a dos préstamos, con vencimientos hasta el 21 de febrero 2019 y 24 de abril de 2019; generan una tasa de interés del 9.96%. Estas obligaciones se encuentran garantizadas con hipoteca de terreno.

## NOTA 11.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre, comprende:

	2018	2017
Con la administración tributaria	11,097.15	2,431.88
Con el IESS	2,444.80	4,022.27
Por beneficios de ley a empleados y otros	12,494.73	4,351.00
<b>Total</b>	<b>26,036.68</b>	<b>10,805.15</b>

## NOTA 12.- ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre, corresponden a anticipos recibidos de clientes para el proyecto de departamentos que se liquidarán en el año 2019.

## NOTA 13.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social está constituido por 1.000 acciones, de valor nominal de US\$ 1 cada una.

## NOTA 14.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES

Durante el año 2018, se emitieron resoluciones y normativa importante, entre las principales se resumen a continuación:

- Mediante Registro Oficial No. 171 del 30 de enero de 2018 se publicó la Resolución de Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SCVS-DSC-2018-0001, en la cual se establece el Instructivo sobre sociedades de Interés Público; requiriendo entre otros aspectos la obligatoriedad de contar con auditoría externa.
- Mediante Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto de 2018, se publicó la Ley Orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo y estabilidad y equilibrio fiscal; en la cual se establece entre otros aspectos los siguientes:
  - Remisión de intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales, aduaneras con el Estado y con otras entidades públicas.
  - Incentivos tributarios para la atracción de inversiones y generación de empleo.
  - Reformas enfocadas al desarrollo de viviendas de interés social.
  - Reformas para el fortalecimiento del sector exportador y turístico.

En esta Ley se incorporan algunos cambios a otras Leyes, incluyendo la Ley de Régimen Tributario Interno, que incorporan los siguientes aspectos:

- ✓ Se establece la tabla para Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones.
- ✓ Exoneración de impuesto a la renta en 10 puntos porcentuales para sujetos pasivos y administradores ubicados en zonas de desarrollo económico.
- ✓ Se establece el mecanismo para el cálculo de retenciones en el pago de dividendos.
- ✓ Se determina el tratamiento sobre el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, que en caso de superar al impuesto causado constituye un crédito tributario.
- ✓ El uso del crédito tributario por IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- ✓ Se incorporan reformas en la tarifa del ICE para los productos establecidos en la normativa.
- ✓ Exención de pago de patentes y 1.5 por mil a las compañías que tengan como único objeto social ser tenedoras de acciones.

## **NOTA 14.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES (Continuación)**

- Mediante Decreto No. 570 de fecha 22 de noviembre de 2018 se exonera del 100% del pago del anticipo de impuesto a la renta para el ejercicio 2018, para los contribuyentes cuyo domicilio principal se encuentre en las provincias de Manabí y Esmeraldas que desarrollen actividades productivas. Igualmente tendrán derecho a esta exoneración aquellas sociedades cuyo domicilio se encuentre fuera de estas provincias pero que desarrollen actividades productivas en las dos provincias señaladas. Si los contribuyentes hubieren cancelados el anticipo podrán solicitar la devolución correspondiente.

Por otra parte, durante el ejercicio 2018 se efectuaron cambios en el Reglamento para la Ley de Régimen Tributario Interno, entre los cuales tenemos:

- La totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y jubilación patronal, serán considerados como gastos deducibles; para lo cual obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores.
- Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de impuestos diferidos, en los casos que indica la normativa.
- Los contribuyentes obligados a llevar contabilidad son aquellos que operen con un capital propio que al inicio de sus actividades económicas o al primero de enero de cada ejercicio impositivo hayan sido superiores a US\$ 180.000 o cuyos ingresos anuales del ejercicio fiscal inmediato anterior, hayan sido superiores a US\$ 300.000 o cuyos costos y gastos anuales, imputables a la actividad económica, del ejercicio fiscal inmediato anterior hayan sido superiores a US\$ 240.000.
- Mediante Registro Oficial No. 396 del 28 de diciembre de 2018 se publicó la Resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SCVS-DSC-2018-0041, en la cual se expide las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos; entre los principales cambios se encuentra la obligatoriedad de contratar una auditoría externa independiente a la de los estados financieros, quien se encargará de verificar el cumplimiento de lo previsto en dicha normativa.

## **NOTA 15.- PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

Según Resolución NAC-DGERCGC15-00000455 del 29 de mayo del 2015, establece que las Compañías que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 3.000.000, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Adicionalmente aquellas Compañías que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 15.000.000, deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia.

La Compañía no ha superado los montos establecidos para la presentación del estudio de precios de transferencia.

## NOTA 16.- GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros como: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y mercado.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General de la Compañía, misma que se encarga de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la Compañía, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, de los resultados de la Compañía.

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

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 no ha registrado ingresos puesto que se encuentra en etapa final de construcción.

Riesgo de liquidez: La Gerencia General de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se evalúa las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para la cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía.

La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales.

Riesgo de mercado: Dada la naturaleza de las operaciones de la Compañía, el riesgo de mercado se encuentra dado por la competencia y por ciertas regulaciones externas por parte del gobierno local. La Administración de la Compañía efectúa un monitoreo permanente de la competencia local.

Riesgo de capital: El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el rendimiento esperado.

La Administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de la composición de capital y los riesgos de cada uno.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la Compañía, misma que demuestra la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha.

## NOTA 17.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

## **NOTA 18.- INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA AÑO 2017**

El informe de auditoría externa al 31 de diciembre de 2017 contiene la siguiente salvedad:

*“La Compañía ha registrado Gastos Administrativos por un valor de US\$ 37.525,16 como parte del inventario de obras en construcción, incumpliendo con la NIC 2 Inventario, partidas que por su concepto constituyen gastos que no están asociados al costo del proyecto inmobiliario. En estas circunstancias la compañía presenta pérdidas netas omitidas por un valor de US\$ 37.525,16, situación que no lo reflejan los estados financieros adjuntos y que compromete al patrimonio de la compañía, incurriendo en causal de disolución de acuerdo al numeral 6 del Art. 361 de la Ley de Compañías”.*

## **NOTA 19.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión del informe de los auditores externos, 25 de febrero de 2019, no se produjeron otros eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.