

Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

Con el Informe de los Auditores Independientes

Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



KPMG del Ecuador Cía. Ltda.
Av. Miguel H. Alcívar
Mz 302, solares 7 y 8
Guayaquil - Ecuador

Teléfonos: (593-4) 229 0697
(593-4) 229 0698
(593-4) 229 0699

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionistas y Miembros del Directorio
Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A.:

Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A. ("la Compañía"), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A. al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. 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 la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

Otros Asuntos

Dirigimos la atención al hecho de que no hemos auditado el estado de situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y de las notas relacionadas; consecuentemente, no expresamos ninguna opinión sobre las cifras comparativas presentadas.

(Continúa)

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en Relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por el control interno que determina es necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sean debido a fraude o error.

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 negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que, la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los Encargados del Gobierno Corporativo de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea 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 acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en agregado, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y desarrollamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones; así como la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, o si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan causar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos requeridos a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros, o, si dichas revelaciones no son adecuadas, 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 continúe como un negocio en marcha.

(Continúa)

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con, entre otros temas, el alcance y la oportunidad de la realización de la auditoría y, cuando sea aplicable, los hallazgos significativos, incluyendo las deficiencias materiales en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

KPMG del Ecuador
SC-RNAE 069

Abril 26 de 2019


Maria del Pilar Mendoza
Socia

Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

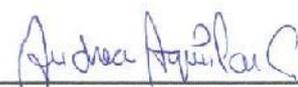
Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u> (Sin auditoría)
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	US\$	438,995	491,055
Otras inversiones	8		20,000	-
Otras cuentas por cobrar	9		499,034	27,848
Gastos pagados por anticipado			1,895	-
Total activos corrientes			<u>959,924</u>	<u>518,903</u>
Activos no corrientes:				
Inventarios	10		3,574,802	54,078
Instalaciones, equipos y vehículos, neto	11		107,911	18,060
Activo intangible, neto			28,858	-
Otros activos			998	-
Total activos no corrientes			<u>3,712,569</u>	<u>72,138</u>
Total activos		US\$	<u>4,672,493</u>	<u>591,041</u>
<u>Pasivos y Patrimonio, Neto</u>				
Pasivos corrientes:				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar	12	US\$	38,484	6,480
Total pasivos corrientes y total pasivos			<u>38,484</u>	<u>6,480</u>
Patrimonio, neto:				
Capital acciones	14		620,000	1,000
Aportes para futuras capitalizaciones	14		4,400,000	619,000
Resultados acumulados			(385,991)	(35,439)
Total patrimonio, neto			<u>4,634,009</u>	<u>584,561</u>
Total pasivos y patrimonio, neto		US\$	<u>4,672,493</u>	<u>591,041</u>


Matías Holzapel de la Fuente
Gerente General


Andrea Aguilar Cárdenas
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A.

Estado de Resultados Integrales

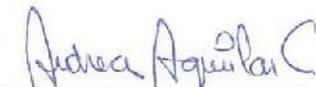
Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	2018	2017 (Sin auditoría)
Gastos de administración	18 US\$	(313,145)	(30,262)
Otros gastos		(47,008)	(5,158)
Pérdida del ejercicio		<u>(360,153)</u>	<u>(35,420)</u>
Costos financieros:			
Ingresos financieros		10,077	1
Egresos financieros		(476)	(20)
Costo financiero, neto		<u>9,601</u>	<u>(19)</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta		(350,552)	(35,439)
Impuesto a la renta	13	-	-
Pérdida neta	US\$	<u>(350,552)</u>	<u>(35,439)</u>



 Matías Holzapfel de la Fuente
 Gerente General



 Andrea Aguilar Cárdenas
 Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A.

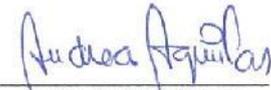
Estado de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	Capital acciones	Aporte para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2017		US\$ -	-	-	-
Pérdida neta		-	-	(35,439)	(35,439)
Transacciones con accionistas:					
Aporte inicial, Resolución en Registro Mercantil del 30 de agosto de 2017	1 y 14	1,000	-	-	1,000
Aporte para aumento de capital	14	-	619,000	-	619,000
Saldos al 31 de diciembre de 2017, sin auditoría		1,000	619,000	(35,439)	584,561
Pérdida neta		-	-	(350,552)	(350,552)
Transacciones con accionistas:					
Aumento de capital	14	619,000	(619,000)	-	-
Aporte para aumento de capital	14	-	4,400,000	-	4,400,000
Saldos al 31 de diciembre de 2018		US\$ 620,000	4,400,000	(385,991)	4,634,009


 Matías Holzapfel de la Fuente
 Gerente General


 Andrea Aguilar Cárdenas
 Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A.

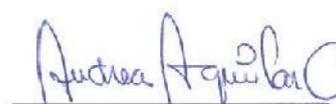
Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	2018	2017 (Sin auditoría)
Pérdida neta	US\$	(350,552)	(35,439)
Ajustes para conciliar la pérdida del ejercicio al efectivo neto			
Depreciación de instalaciones, equipos y vehículos	11	18,351	-
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Otras cuentas por cobrar		(471,186)	(27,848)
Inventarios		(3,520,724)	(54,078)
Gastos pagados por anticipado		(1,895)	-
Otros activos		(998)	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar	10	32,004	6,480
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(4,295,000)</u>	<u>(110,885)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de instalaciones, equipos y vehículos	11	(108,202)	(18,060)
Adquisición de activos intangibles		(28,858)	-
Adquisición de otras inversiones	8	(20,000)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(157,060)</u>	<u>(18,060)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aumento de capital - aporte de accionistas	14	4,400,000	620,000
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>4,400,000</u>	<u>620,000</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		(52,060)	491,055
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	7	491,055	-
Efectivo y equivalentes de efectiva al final del año	7	<u>US\$ 438,995</u>	<u>491,055</u>


 Matías Holzapfel de la Fuente
 Gerente General


 Andrea Aguilar Cárdenas
 Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Entidad que Reporta

Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A. (la "Compañía"), fue constituida en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, según escritura pública de fecha 29 de agosto de 2017 e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de agosto del 2017, la actividad principal de la Compañía es la de inmobiliaria que incluye compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o de terceros, de urbanizaciones, lotizaciones o ciudadelas, edificios de apartamentos y viviendas.

La participación accionaria de la Compañía se encuentra integrada por los accionistas Inversiones Galilea - Ecuador S. A e Inmoindustrial Saturno S. A. con el 80% y 20%, respectivamente, ambas de nacionalidad ecuatoriana.

La dirección principal de la Compañía es Av. de la Américas, Edif. Sky Building, Piso 10, Oficina 10.18.

La Compañía se encuentra en la fase de desarrollo de dos proyectos urbanísticos, uno ubicado en Durán y otro ubicado en la vía Salitre, por lo que ha definido las siguientes estrategias:

- Presentar sus proyectos inmobiliarios en ferias, lo que permitirá captar recursos mediante reservas por parte de los clientes.
- Anticipar proyectos con el propósito de vender y entregar las viviendas, por intermedio de créditos con instituciones financieras públicos y privados.

A la fecha de los estados financieros la Administración de la Compañía no tiene razones para creer que los accionistas no continuarán soportando financieramente a la Compañía para permitirle continuar sus operaciones, la Administración considera que, a medida que se vayan terminando los proyectos actualmente en construcción, la operación se tornará más rentable.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre una base de negocio en marcha y no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos registrados de los activos o a los montos y clasificación de los pasivos que podrían ser necesarios si la Compañía no estuviere en capacidad de continuar en existencia.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 26 de abril de 2019 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta de Accionistas de la misma.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Estos son los primeros estados financieros de la Compañía en los que se ha aplicado la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedente de Contrato de Clientes y la NIIF 9 Instrumentos Financieros. Los cambios en políticas contables significativas se describen en la nota 4.

(b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(d) Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

i. Juicios

En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

ii. Supuestos e Incertidumbres en las Estimaciones

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía no presenta incertidumbres materiales en los supuestos y estimaciones que tengan un riesgo de resultar en ajuste material en el año subsiguiente.

iii. Medición de Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: (i) reconocimiento inicial, (ii) revelación y (iii) cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIFs los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

En las notas 3 y 6 se incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

(a) Clasificación de Saldo Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(b) Instrumentos Financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en la categoría de préstamos y partidas por cobrar; y clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

i. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Reconocimiento y Medición Inicial

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan. Los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (diferente a una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo) o un pasivo financiero son inicialmente reconocidos a su valor razonable más cualquier costo de transacción atribuible (para un ítem que no se mide al valor razonable con cambios en resultados). Una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo, es inicialmente medida al precio de la transacción.

ii. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Clasificación y Medición Posterior

Activos Financieros – Política aplicable

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: i) costo amortizado; ii) valor razonable con cambios en otros resultados integrales – instrumentos de deuda; iii) valor razonable con cambios en otros resultados integrales – instrumentos de patrimonio; o, iv) valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros mantienen su clasificación inicial, a menos que la Compañía cambie su modelo de negocio para administrar los activos financieros; en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasifican a la categoría correspondiente a partir del primer período de reporte posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si dicho activo (siempre que no esté clasificado a su valor razonable con cambios en resultados) se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es la recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales; y si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

Un activo financiero correspondiente a un instrumento de deuda se mide al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (siempre que no esté clasificado al valor razonable con cambios en resultados) si tales activos financieros se mantienen ya sea bajo el modelo de negocio de recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales y/o por la venta del referido activo financiero; y, si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Activos Financieros: Evaluación del Modelo de Negocio

La Compañía realiza una evaluación objetiva del modelo de negocio en el que un activo financiero se mantiene en un portafolio debido a que esto refleja la forma en que se maneja el negocio y se proporciona información a la Administración. La evaluación incluye principalmente los siguientes aspectos:

- las políticas y objetivos establecidos para el portafolio y el funcionamiento de esas políticas en la práctica. Esto incluye evaluar si la estrategia de la Administración se centra en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés, hacer coincidir la duración de los activos financieros con la duración de los pasivos relacionados; o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el desempeño del portafolio y se informa a la Administración de la Compañía; y los riesgos que afectan el desempeño del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo de negocio) y cómo se administran esos riesgos; y,

Los activos financieros que se mantienen para negociar o se administran y cuyo desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable se miden al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses

Para propósitos de esta evaluación, "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el reconocimiento inicial. El "interés" se define como la consideración del valor del dinero en el tiempo y el riesgo de crédito asociado con el monto del principal pendiente de pago durante un período de tiempo particular y para otros riesgos y costos de préstamos básicos (por ejemplo, riesgo de liquidez y costos administrativos), así como un margen de ganancia.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene un término contractual que podría cambiar el tiempo o el monto de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpla con esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considera:

- eventos contingentes que cambiarían el monto o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que pueden ajustar la tasa de cupón contractual, incluidas las características de tasa variable;
- características de prepago y extensión; y,
- términos que limitan la reclamación de la Compañía de los flujos de efectivo de activos especificados (por ejemplo, características sin recurso).

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de pago de principal e intereses únicamente si el monto del pago anticipado representa sustancialmente los montos impagos de capital e intereses pendientes de pago, lo que puede incluir una compensación adicional razonable por la terminación anticipada del contrato.

Al 31 de diciembre de 2018, los activos financieros están representados principalmente por el efectivo y equivalentes a efectivo (activos a libre disposición) y otras cuentas por cobrar, cuya exposición a cambios de sus términos contractuales de pago es remota, por lo que su recuperación estará dada principalmente por condiciones contractuales.

Activos Financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas - política aplicable a partir del 1 de enero de 2018

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluidos los ingresos por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

Activos financieros al costo amortizado: Estos activos se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

Instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Los ingresos por intereses calculados utilizando el método del interés efectivo, las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican a resultados.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene principalmente activos financieros registrados a costo amortizado.

iii. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Baja

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o éstas han expirado.

(Continúa)

Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidarlos sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y depósitos a la vista en bancos e inversiones de corto plazo en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos originales de tres meses o menos.

Otras Inversiones

Las otras inversiones se componen de depósito a plazo, clasificado como mantenido hasta su vencimiento de más de tres meses.

Otras Cuentas por Cobrar

La compañía presenta cuentas por cobrar relacionadas dentro de esta categoría y corresponde a desembolsos realizados a su relacionada Constructora Galilea para que ésta haga frente a sus obligaciones, posteriormente la relacionada factura a la Compañía. Esta cuenta se registra a su valor nominal, el cual no difiere significativamente de su costo amortizado, pues no devenga intereses y se recupera en un mes máximo.

Inversión en Acciones

La inversión en acciones corresponde a inversiones que la Compañía mantiene en la subsidiaria Inversiones Galilea – Ecuador S.A. en el cual posee una participación accionaria del 99.99% y ejerce control. Las actividades de la subsidiaria corresponde a construcción y promoción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales y otro tipo de edificaciones.

iv. Pasivos Financieros no Derivados – Medición

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la compañía no mantiene pasivos financieros significativos.

Los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Los otros pasivos financieros se componen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

v. Capital Acciones

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(c) Inventarios

Los proyectos inmobiliarios en curso se presentan clasificados en el rubro de inventarios. Al 31 de diciembre de 2018, los inventarios incluyen los costos de adquisición de terrenos, costos de desarrollo de proyectos en construcción, proyecto de arquitectura, estudios y especialidades.

La valorización de los inventarios al cierre del período terminado al 31 de diciembre de 2018, no exceden de su valor neto de realización.

La clasificación de inventarios corrientes se ha definido cuando el bien esté disponible para la venta o se espera que esté disponible antes de 12 meses.

El costo de inventario incluye los costos externos más los costos internos formados por consumos de materiales en bodega, costos de mano de obra directa e indirecta empleada en la construcción y una imputación de costos indirectos necesarios para llevar a cabo la inversión si es que corresponde.

Las obras en construcción de proyectos inmobiliarios que no se espera estén concluidas antes de 12 meses y los terrenos disponibles para futuros proyectos se clasifican en el activo no corriente.

(d) Instalaciones, Equipos y Vehículos

i. Reconocimiento y Medición

Las partidas de instalaciones, equipos y vehículos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, si las hubiese.

Instalaciones, equipos y vehículos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los programas de computación adquiridos que están integrados a la funcionalidad de los equipos relacionados, son capitalizados como parte de los respectivos equipos.

Cuando partes significativas de una partida de instalaciones, equipos y vehículos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

(Continúa)

Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cualquier ganancia o pérdida de la disposición de un elemento de instalaciones, equipos y vehículos, calculada como la diferencia entre el producto obtenido de la disposición y el valor en libros del elemento, se reconoce en resultados.

ii. Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. El importe en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en mobiliario y equipos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

iii. Depreciación

La depreciación de los elementos de instalaciones, equipos y vehículos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil estimada para cada componente de instalaciones, equipos y vehículos. Los métodos de depreciación y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Los elementos de instalaciones, equipos y vehículos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso. Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son los siguientes:

	<u>Vida Útil</u>
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Instalaciones	<u>-</u>

La Administración no ha considerado necesario establecer un valor residual para instalaciones, equipos y vehículos, debido a que no espera recibir ningún beneficio económico sobre la disposición de esos bienes al final de su vida útil.

Las mejoras e instalaciones en los activos arrendados se deprecian en el período más corto entre el plazo del arrendamiento y sus vidas útiles. Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía no ha establecido el plazo de depreciación de las mejoras en la propiedad arrendada ni ha realizado la correspondiente depreciación.

(c) Intangibles

La Compañía registra los activos intangibles a su costo de adquisición menos la amortización acumulada, tales activos tienen una vida útil finita.

La vida útil estimada para los períodos en curso y los comparativos de los programas y licencias de computación son de 3 años.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Amortización

La amortización de los intangibles se basa en el costo del activo y se reconoce en resultados y se amortizan con base al método de línea recta durante la vida útil estimada de los mismos, desde la fecha en la que se encuentren disponibles para su uso.

(d) Deterioro

i. Activos Financieros no Derivados

La Compañía reconoce las estimaciones de deterioro de valor para las pérdidas crediticias esperadas de los siguientes instrumentos financieros:

- los activos financieros medidos al costo amortizado;
- los instrumentos de deuda medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales; y
- activos de contratos.

La Compañía mide las estimaciones de deterioro de valor sobre la base de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por los siguientes activos, en los que las pérdidas crediticias esperadas se miden en un periodo de doce meses:

- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los cuales el riesgo crediticio (v.g. el riesgo de que ocurra un incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía cuenta con otras cuentas por cobrar relacionadas. Sin embargo, las estimaciones de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos se esperan sean medidas por la Compañía sobre la base de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del instrumento. Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible, la que incluye análisis cuantitativos y cualitativos, con base en la experiencia histórica de la Compañía, una evaluación crediticia actual y prospectiva.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles eventos de incumplimiento que pudieren ocurrir durante la vida esperada del activo financiero. Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses corresponden a aquellas pérdidas esperadas durante el tiempo de vida del activo que surgen de posibles sucesos de incumplimiento a ocurrir en un periodo de 12 meses contados a partir de la fecha de presentación de los estados financieros separados (o de un período inferior si el activo financiero tiene una vida menor a 12 meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual durante el que la Compañía está expuesta al riesgo de crédito.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Medición de las Pérdidas Crediticias Esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas de sus cuentas por cobrar surge cuando existe evidencian objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo a los términos originales. La existencia de dificultad financiera significativa por parte del deudor, por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado

Al 31 de diciembre de 2018 no fue requerido el registro de provisión de deterioro de cuentas por cobrar por clientes, debido a encontrarse la Compañía en la etapa de construcción de los proyectos inmobiliarios para posteriormente proceder con su venta.

Activos Financieros con Deterioro Crediticio

En cada fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado presentan deterioro crediticio; condición que surge cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto negativo sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero. Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- incumplimiento de pagos o cuentas por cobrar vencidas por de más de 30 días;
- la reestructuración de un crédito por parte de la Compañía en términos que ésta no consideraría bajo otras circunstancias;
- es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de las Estimaciones de Deterioro y Castigos

Las estimaciones de deterioro de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del valor registrado de los activos financieros correspondientes.

ii. Deterioro de Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a activos, inventarios es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo o la unidad generadora de efectivo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados en el grupo más pequeño de activos que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder el valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros debido a que la Compañía tiene año y medio en operaciones.

(e) Beneficios de Empleados

i. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a aquellas establecidas en el Código del Trabajo.

ii. Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

(f) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para cancelar la obligación y el monto puede ser estimado de manera fiable.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar a una tasa antes de impuesto que refleja la valoración actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(g) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

i. Ingresos por Ventas de Bienes Inmuebles / Costos de las Ventas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía no presenta ingresos ordinarios ni costos de las ventas, debido a que se encuentran en la fase inicial de construcción de los proyectos.

ii. Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

(h) Ingresos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos por ingresos por intereses, los cuales son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

(i) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente. El impuesto a la renta corriente es reconocido en resultados excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

i. Impuesto Corriente

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y es reconocido en resultados, excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

ii. Exposición Tributaria

Al determinar los montos del impuesto corriente la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determinen.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no generó gasto de impuesto a la renta, véase nota 14.

(4) Cambios en las Políticas Contables

Con excepción de los cambios que se explican a continuación, la Compañía ha aplicado consistentemente las políticas de contabilidad que se describen en la nota 3 a todos los periodos presentados en los estados financieros adjuntos.

La Compañía ha aplicado inicialmente las Normas NIIF 15 y NIIF 9, a partir del 1 de enero de 2018. Algunas otras nuevas normas también entraron en vigencia a partir del 1 de enero de 2018, pero no tienen un efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

Debido a los métodos de transición escogidos por la Compañía al aplicar las Normas NIIF 15 y NIIF 9, la información comparativa incluida en estos estados financieros no ha sido re-expresada para reflejar los requerimientos de las nuevas normas antes mencionadas.

NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si ingresos de actividades ordinarias deben ser reconocidos, cuándo deben reconocerse y en qué monto. Esta norma reemplazó a las normas NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía no presenta Ingresos Ordinarios debido a que se encuentran en la fase inicial de construcción de los proyectos.

(Continúa)

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 establece requerimientos para el reconocimiento y medición de activos financieros, pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. Esta norma reemplaza la Norma NIC 39 Instrumentos Financieros: reconocimiento y medición.

La Compañía al 31 de diciembre de 2018 no mantiene cuentas por cobrar comerciales, y mantiene un baja exposición de riesgo de los otros activos financieros (bancos e inversiones) por lo tanto esta norma no tiene impacto significativo en la clasificación y medición del deterioro.

i. Clasificación y Medición de Activos Financieros y Pasivos Financieros

La Norma NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujos de efectivo contractuales. La NIIF 9 elimina las categorías previas de la Norma NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta. Bajo la NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la Norma NIC 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros, y su adopción no ha tenido un efecto significativo sobre las políticas contables de la Compañía, relacionadas con los pasivos financieros y los instrumentos financieros derivados para los derivados que se usan como instrumentos de cobertura.

A continuación un detalle de las categorías de medición originales bajo la NIC 39 y las nuevas categorías de medición bajo la NIIF 9 para cada clase de activos y pasivos financieros de la Compañía al 1 de enero del 2018:

		Clasificación original bajo la	Nueva clasificación bajo la	Monto original registrado bajo	Nuevo Monto registrado bajo
	Nota	Norma NIC 39	Norma NIIF 9	Norma NIC 39	Norma NIIF 9
Activos financieros					
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	491,055	491,055
Otras cuentas por cobrar	8	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	27,848	27,848
Total activos financieros				518,903	518,903
Pasivos financieros					
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar	13	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	6,480	6,480
Total pasivos financieros				6,480	6,480

(Continúa)

Transición

Debido a que la aplicación de la NIIF 9 no tiene efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía, la información financiera correspondiente al año 2017 por cuanto es el primer año de operación y por ende no ha generado ventas ni cuentas por cobrar comerciales.

(5) Normas Nuevas y Revisadas e Interpretaciones Emitidas pero Aún no Efectivas

Las nuevas normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2019, cuya aplicación anticipada es permitida; sin embargo, tales normas, no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros adjuntos.

La Compañía está requerida a adoptar la NIIF 16 desde el 1 de enero de 2019 y ha evaluado el impacto de la estimación resultante de la aplicación inicial de la NIIF 16 en los estados financieros adjuntos. La NIIF 16 introduce un solo modelo de reconocimiento para los contratos de arrendamiento. Los arrendatarios reconocerán un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento.

La NIIF 16 reemplaza a las existente guía de arrendamiento que incluye la NIC 17 de arrendamiento, CINIIF 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento, SIC 15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y SIC 27 Evaluando la sustancia de las transacciones que involucra la forma legal de los arrendamientos.

Basado en la información actualmente disponible, no se espera un impacto significativo por el reconocimiento de los arrendamientos de la Compañía.

Otras Nuevas Normas o Modificaciones a Normas e Interpretaciones

La Compañía no espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros:

- CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamiento Tributario.
- Características de Pago Anticipado con Compensación Negativa (Modificación a la Norma NIIF9).
- Participación de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificación a la Norma NIC 28).
- Mejoras Anuales a las NIIFs Ciclo 2015-2017 - diversas normas.
- Modificación a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF:
NIIF 17 Contratos de Seguros.

(6) Determinación de Valores Razonables

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determine los valores razonables de los activos y pasivos no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

(Continúa)

Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(a) Activos Financieros – Costo Amortizado

El valor razonable de los activos financieros – costo amortizado, se estiman al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado separado de situación financiera.

Los montos en libros de las otras cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo; o por su descuento a tasas de interés de mercado en el caso de aquellas con vencimiento en el largo plazo.

(b) Otros Pasivos Financieros

El valor razonable, que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

Los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

(7) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El detalle del efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

		2018	2017 (Sin auditoria)
Efectivo en caja	US\$	520	-
Depósitos en bancos		198,475	491,055
Depósito a plazo fijo		240,000	-
	US\$	<u>438,995</u>	<u>491,055</u>

Depósito a plazo fijo corresponde a una inversión en un banco local, con vencimiento a 91 días plazo y una tasa de interés anual del 4,15%.

(8) Otra Inversión

Al 31 de diciembre de 2018, la otra inversión corresponde a un depósito a plazo mantenido en un banco local con vencimiento a 365 días plazo y una tasa de interés anual del 4,5%.

(9) Otras Cuentas por Cobrar

Un resumen de otros activos corrientes al 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<u>Nota</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u> (Sin auditoría)
Cuentas por cobrar relacionadas	18	US\$	417,416	3,012
Anticipo a proveedores			81,416	24,836
Crédito tributario impuesto a la renta			202	-
		US\$	<u>499,034</u>	<u>27,848</u>

Los anticipos a proveedores representa principalmente anticipo por promesa de compra venta para un terreno ubicado en vía a la costa, el cual fue suscrito el 29 de octubre de 2018 con la Compañía Starlux S.A.

(10) Inventario, no corriente

El detalle de inventario no corriente al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u> (Sin auditoría)
Terrenos futuros proyectos	US\$	3,171,645	-
Costos de construcción		403,157	54,078
	US\$	<u>3,574,802</u>	<u>54,078</u>

Los terrenos futuros proyectos, representa los costos de adquisición de dos terrenos ubicados en Salitre y de un terreno ubicado Durán por US\$2,373,239 y US\$798,406 respectivamente.

Los costos de construcción constituyen costos atribuibles a obras en construcción tales como: adecuaciones de terrenos, evaluaciones técnicas, estudios de terrenos, topografías, logísticas y gestiones varias.

(11) Instalaciones, Equipos y Vehículos

El detalle y movimiento de instalaciones, equipos y vehículos al y por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		Mejoras en propiedad arrendada	Muebles y enseres	Equipos de oficina	Equipos de computación	Vehículos	Total
Costo:							
Saldo al 1 de enero de 2017		-	-	-	-	-	-
Adiciones		16,500	-	1,305	255	-	18,060
Saldo al 31 de diciembre de 2017, sin auditoría		16,500	-	1,305	255	-	18,060
Adiciones		623	1,126	585	19,038	86,830	108,202
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$	17,123	1,126	1,890	19,293	86,830	126,262
Depreciación acumulada:							
Saldo al 31 de diciembre de 2017 y 2016, sin auditoría	US\$	-	-	-	-	-	-
Gasto de depreciación del año		-	(90)	(169)	(4,216)	(13,876)	(18,351)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$	-	(90)	(169)	(4,216)	(13,876)	(18,351)
Valor neto en libros:							
Al 31 de diciembre de 2017, sin auditoría	US\$	16,500	-	1,305	255	-	18,060
Al 31 de diciembre de 2018	US\$	17,123	1,036	1,721	15,077	72,954	107,911

Las compras de bienes durante el 2018 representan principalmente compra de dos vehículos para visitas de obra.

(12) Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas y Gastos Acumulados por Pagar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar es como sigue:

	Nota	2018	2017 (Sin auditoría)
Cuentas por pagar comerciales:			
Proveedores locales	US\$	30,548	-
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar:			
Cuentas por pagar a relacionadas	18	-	3,051
Beneficios sociales y aportes al IESS		3,265	1,581
Retenciones de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado		4,671	1,834
Otros		-	14
		7,936	6,480
	US\$	38,484	6,480

Las cuentas por pagar comerciales representan facturas por compras de servicios de estudios topografías y diseños con crédito de promedio de 60 días y no devengan intereses.

(13) Impuesto a la Renta

a) Gasto de Impuesto a la Renta

La Compañía no presenta en sus registros contables gasto de impuesto a la renta en los períodos 2018 y 2017, debido a que la Compañía no generó ingresos operacionales y presentó perdidas tributarias.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

b) Anticipo de Impuesto a la Renta

La Administración de la Compañía no determinó anticipo mínimo de impuesto a la renta para el 2018, por considerar que Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, en su artículo 41 establece que las sociedades recién constituidas estarán sujetas al pago del anticipo de impuesto a la renta después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso comercial. Por consiguiente, considerando que la Compañía se constituyó en el 2017, se encuentra exenta del pago de anticipo de impuesto a la renta.

c) Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

Mediante la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera se reformó la tarifa del impuesto a la renta para sociedades a partir del ejercicio fiscal 2018 estableciendo como tarifa general el 25% (previo a esta Ley la tarifa era el 22%). Así también, las disposiciones tributarias establecieron que dicha tarifa se incrementará hasta el 3%(28% en año 2018 y 25% en el año 2017) sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación accionaria excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 28% en el año 2018 (25% en el año 2017).

Dicha tasa se reduce al 15%, en el año 2018 (12% en el 2017) si las utilidades se reinvierten en las compañías a través de aumentos en el capital acciones y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 28% (25% en el 2017) a la pérdida antes de impuesto a la renta:

		2018
		<hr/>
Pérdida neta	US\$	(354,115)
Impuesto a la renta		-
Pérdida antes de impuesto a la renta		<hr/> (354,115)
Beneficio tributario que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 25%		(88,529)
Incremento resultante de:		
Gastos no deducibles		<hr/> 52,837
	US\$	<hr/> <hr/> (35,692)

(Continúa)

Reformas Tributarias

Con fecha 28 de agosto de 2018 mediante Registro Oficial No.309 se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal. Los principales aspectos introducidos por esta Ley se señalan a continuación:

- Exoneración del impuesto a la renta y de su anticipo por periodos anuales que oscilan entre 8 y 20 años aplicables a nuevas inversiones productivas realizadas en sectores priorizados o en industrias básicas según están definidas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión; estos beneficios aplican tanto para empresas nuevas como existentes.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas (ISD) por periodos anuales que oscilan entre 8 y 20 años para nuevas inversiones productivas que hayan suscrito contratos de inversión; este beneficio es aplicable en los pagos por importación de bienes de capital y materias primas así como en la distribución de dividendos a beneficiarios efectivos.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas (ISD) e impuesto a la renta por reinversión de utilidades destinadas a la adquisición de nuevos activos productivos.
- Exoneración de impuesto a la renta de los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras (incluyendo paraísos fiscales y jurisdicciones de menor imposición) o de personas naturales no residentes en el Ecuador. Esta exoneración no es aplicable cuando el beneficiario efectivo es una persona natural residente en el Ecuador; o, cuando la sociedad que distribuye el dividendo no cumpla con informar sus beneficiarios efectivos, no se aplicará la exención únicamente respecto de aquellos beneficiarios sobre los cuales se ha omitido esta obligación.
- Se establece un impuesto único aplicable a la utilidad en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones u otros derechos de capital.
- Se elimina la figura del anticipo de impuesto a la renta como impuesto mínimo; el exceso es recuperable, cuando no se genere impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones.
- Se mantiene la tasa del 25% como la tarifa general para sociedades y el 28% cuando se incumpla la obligación de informar el 50% o más de su composición accionaria; o, cuando el titular sea residente en un paraíso fiscal y existe un beneficiario efectivo residente fiscal del Ecuador, que posea el 50% o más de participación.
- Se reforma el hecho generador del ISD, excluyendo de la base imponible de dicho impuesto las compensaciones que efectúe el contribuyente.

(Continúa)

Situación Fiscal

La declaración de impuesto a la renta del año 2017, impuesto al valor agregado y las retenciones en la fuente presentadas por los años 2017 al 2018, presentados por la Compañía están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

(14) Patrimonio

Capital Acciones

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$1,00 cada una. El detalle del número de acciones autorizadas, suscritas y pagadas es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acciones autorizadas, suscritas y pagadas	<u>620,000</u>	<u>1,000</u>

Con Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 5 de diciembre de 2017, se aprobó el aumento de capital de US\$619,000, mediante aportes en efectivo, el cual fue inscrito en el Registro Mercantil el 7 de mayo de 2018.

Aporte para Futuras Capitalizaciones

Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada en Octubre del 2018 se aprobó el aumento del capital suscrito y pagado en la suma de US\$4,400,000, mediante aporte en efectivo, realizado por sus accionistas Inversiones Galilea - Ecuador S.A. e Inmoindustrial Saturno S.A. en función a su participación proporcional. A la fecha de este informe la Administración de la Compañía no ha dado inicio al respectivo trámite para aumento de capital.

(15) Administración del Riesgo Financiero

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Marco de Administración de Riesgos

La Administración de la Compañía es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La Compañía se encuentra en fase inicial de operaciones, y por lo tanto se encuentran en proceso de elaboración de manuales, políticas y procedimientos, Las políticas estarán orientadas a la administración de riesgo y serán establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas y los sistemas de administración de riesgo serán revisadas con regularidad a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales relacionadas y otras cuentas por cobrar.

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	Notas		2018	2017 (Sin auditoría)
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	US\$	438,995	491,055
Otras inversiones	8		20,000	-
Otras cuentas por cobrar	9		499,034	27,848
		US\$	<u>958,029</u>	<u>518,903</u>

Efectivo en Caja y Bancos y Otras Inversiones

La Compañía mantiene efectivo y equivalentes de efectivo US\$438,995 al 31 de diciembre de 2018 (US\$491,055, al 31 de diciembre de 2017) y otras inversiones por US\$20,000 al 31 de diciembre de 2018 que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos.

La Compañía mantiene el efectivo y equivalente de efectivo y otras inversiones en la siguiente institución financiera con la siguiente calificación:

Entidad Financiera	Calificación	
	2018	2017
Banco Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco Produbanco S. A.	AAA-	AAA-

(Continúa)

Riesgo de Liquidez

La Compañía obtiene fondos principalmente de los aportes de sus accionistas debido a que se encuentra en fase pre operacional, cuyos fondos forman parte del capital de la Compañía.

La Administración de la Compañía ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Administración pueda manejar los requerimientos de financiamiento de corto plazo, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no mantiene pasivos significativos con terceros.

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de Moneda

La Compañía, en lo posible, no entra en transacciones denominadas en monedas diferentes al US dólar, moneda funcional; por consiguiente, la Administración considera que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda es nula.

(16) Administración de Capital

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

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalente de efectivo. El capital total se calcula como el “patrimonio neto” más la deuda neta.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no mantiene pasivos significativos con terceros.

(17) Transacciones y Saldos con Partes Relacionadas

El resumen de los saldos con compañías relacionadas a través de propiedad o administración es el siguiente:

Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		2018	2017 (Sin auditoría)
Activos:			
Otras cuentas por cobrar:			
Constructora Galilea Consgalilea S.A.	US\$	413,900	-
Inversiones Galilea - Ecuador S.A.		3,515	3,012
Inmoindustrial Saturno S.A.		1	-
	US\$	<u>417,416</u>	<u>3,012</u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar:			
Inmoindustrial Saturno S.A.	US\$	-	3,051

Durante el 2018 la Compañía concedió préstamos a Constructora Galilea Consgalilea S.A. por US\$413,900 para capital de trabajo, sin fecha específica de vencimiento y no genera intereses.

(18) Gastos por Naturaleza

El gasto atendiendo a su naturaleza se detalla como sigue en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	Notas	2018	2017 (Sin auditoría)
Sueldos y salarios	US\$	201,639	10,529
Honorarios profesionales		45,445	7,844
Gasto de depreciación	11	18,351	-
Alquiler de oficinas		13,994	-
Suministros y mantenimiento de oficina		8,573	649
Impuestos y contribuciones		3,849	11
Servicios básicos		1,395	-
Otros		19,899	11,229
	US\$	<u>313,145</u>	<u>30,262</u>

(19) Compromisos y Convenios

Contrato celebrado con Constructora Galilea Consgalilea S.A.

Con fecha 12 de septiembre de 2018, la Compañía suscribió un contrato de prestación de servicios de construcción por administración con Constructora Galilea S.A., la cual se compromete a la construcción y ejecución de los distintos proyectos inmobiliarios, de conformidad con los planos, estudios de suelos, planificación y dirección arquitectónica, cálculos estructurales, diseños de instalaciones sanitarias y eléctricas y demás especificaciones técnicas relacionadas debidamente aprobadas por la Contratante. La vigencia de este contrato es de acuerdo al plazo de entrega de las obras de cada uno de los proyectos. Los honorarios corresponden a un margen porcentual establecido en función de los costos y gastos antes de IVA especificados en el presupuesto de cada proyecto.

(Continúa)

Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(20) Hechos Posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 26 de abril de 2019, fecha en que los estados financieros adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, fecha del estado de situación financiera pero antes del 26 de abril de 2019, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros adjuntos.