

CIENOLIVOSPARC S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
RUC	-	Registro Único de Contribuyente
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
IESS	-	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social



MOORE & ASOCIADOS CIA. LTDA.

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles,
Edif. Río Amazonas, piso 8, Of. 806

T +593 (2) 2525 547
Quito - Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Víctor
Hugo Sicouret, Edif. Las Cámaras
Torre A, piso 4

T +593 (4) 2683 759
Guayaquil - Ecuador EC090506

ec.moore-global.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas

Cienolivosparc S.A.

Guayaquil, 28 de octubre del 2020

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión calificada

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Cienolivosparc S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de los asuntos descritos en la sección “Fundamentos de la opinión calificada”, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Cienolivosparc S.A. al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión calificada

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene registrado dentro del rubro Gastos de Venta en el Estado de Resultados Integrales y dentro de Resultados Acumulados en el Estado de Cambios en el Patrimonio, costos de contratos de compra-venta de bienes inmuebles relacionados a comisiones en venta por US\$206.951 y US\$269.927 respectivamente, los cuales de acuerdo a lo descrito en la NIIF 15 “Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes”, determina que tales conceptos deberán ser reconocidos como un activo. Por lo cual, el activo se encuentra subvaluado en US\$476.878, el resultado acumulado al 31 de diciembre del 2018 se encuentra subestimado en US\$269.927 y resultado integral del año 2019 se encuentra subestimado en US\$206.951. La Administración de la Compañía ha procedido a efectuar los ajustes correspondientes con fecha 2 de enero del 2020, reconociendo el activo del contrato por el valor antes citado.



A la Junta General de Accionistas de
Cienolivosparc S.A.
Guayaquil, 28 de octubre del 2020

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe.

Somos independientes de Cienolivosparc S.A., de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafos de énfasis

Como se indica en la Nota 1.3 en los estados financieros, La Compañía, desde el momento de su constitución, asume sus costos y gastos por la construcción del proyecto inmobiliario, lo cual generó que la Compañía exponga al cierre del año 2018 un Patrimonio negativo de US\$443.782. En la mencionada Nota 1 a los estados financieros, la Administración de la Compañía expone los argumentos que la llevan a confiar en que, superará la situación financiera actual en el corto plazo. La continuidad de las operaciones de la Compañía dependerá de la culminación exitosa de las medidas adoptadas por la Administración.

Las cifras correspondientes del año 2018 no han sido auditadas, sin embargo, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada de que los saldos de apertura al 1 de enero del 2019 están libres de distorsiones significativas que pudieran afectar los estados financieros al cierre del 2019.

Otra información

La Administración de la Compañía es la responsable por la preparación del informe anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, que no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos; la referida información fue obtenida antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

Basados en el trabajo realizado, concluimos que no existen inconsistencias materiales a reportar sobre esta información.



A la Junta General de Accionistas de
Cienolivosparc S.A.
Guayaquil, 28 de octubre del 2020

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de Cienolivosparc S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración de Cienolivosparc S.A. es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.

A la Junta General de Accionistas de
Cienolivosparc S.A.
Guayaquil, 28 de octubre del 2020

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de Cienolivosparc S.A. en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019, sobre: i) informe sobre procedimientos convenidos sobre medidas de prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas, y ii) cumplimiento de obligaciones tributarias como agentes de retención y percepción de Cienolivosparc S.A., se emiten por separado.

MOORE ECUADOR

Número de Registro en la
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760



Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

CIENOLIVOSPARC S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	97.672	135.678	Obligaciones financieras	12	1.250.000	-
Derechos Fiduciarios	8	3.146.497	1.024.928	Obligaciones con terceros	13	195.000	345.532
Cuentas por cobrar accionistas	9	800	800	Cuentas por pagar proveedores	14	481.780	64.369
Cuentas por cobrar otras		2.399	-	Cuentas por pagar accionistas	15	575.710	573.387
Anticipos a proveedores	10	<u>1.618.024</u>	<u>56.570</u>	Otras cuentas por pagar	16	2.757.108	-
		<u>4.865.392</u>	<u>1.217.976</u>	Pasivos de contrato	17	3.145.498	1.023.929
				Impuestos por pagar	18	<u>24.231</u>	<u>2.341</u>
				Total del pasivo corriente		<u>8.429.327</u>	<u>2.009.558</u>
Inventarios en construcción	11	<u>4.758.741</u>	<u>347.800</u>	PASIVO A LARGO PLAZO			
Total del activo corriente		<u>4.758.741</u>	<u>347.800</u>	Obligaciones con terceros	13	<u>145.000</u>	<u>-</u>
						<u>145.000</u>	<u>-</u>
Total del activo		<u><u>9.624.133</u></u>	<u><u>1.565.776</u></u>	PATRIMONIO (según estado adjunto)		<u>1.049.806</u>	<u>(443.782)</u>
				Total del pasivo y patrimonio		<u><u>9.624.133</u></u>	<u><u>1.565.776</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Econ. José Luis Valero
Presidente


CPA. Isabel Labre
Contadora

CIENOLIVOSPARC S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2019	2018
Ingresos			
Otros ingresos		425	-
Gastos operativos			
Administrativos	20	(142.608)	(72.942)
Ventas	21	(344.252)	(368.239)
Gastos financieros		<u>(19.977)</u>	<u>(3.401)</u>
Pérdida neta y resultado integral del año		<u>(506.412)</u>	<u>(444.582)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Econ. José Luis Valero
Presidente



CPA. Isabel Labre
Contadora

CIENOLIVOSPARC S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresados en miles de dólares estadounidenses)

	Capital social	Aportes para aumento de capital	Resultados Acumulados	Total
Aportes iniciales al 26 de marzo del 2018	800	-	-	800
Pérdida neta y resultado integral del año			(444.582)	(444.582)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	800	-	(444.582)	(443.782)
Aporte de terreno		2.000.000		2.000.000
Pérdida neta y resultado integral del año			(506.412)	(506.412)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>800</u>	<u>2.000.000</u>	<u>(950.994)</u>	<u>1.049.806</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Econ. José Luis Valero
Presidente


CPA. Isabel Labre
Contadora

CIENOLIVOSPARC S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujo de efectivo proveniente en las actividades de operación			
Pérdida neta y resultado integral del año		(506.412)	(444.582)
Cambios en activos y pasivos			
Aumento en inventarios		(2.410.941)	(347.800)
Aumento en cuentas por cobrar		(2.123.968)	(1.025.728)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar		(1.144.043)	7.798
Disminución en anticipo promitentes compradores		4.878.677	1.023.929
Aumento en pasivos impuestos corrientes		21.890	2.341
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(1.284.797)</u>	<u>(784.042)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento			
Obligaciones bancarias		1.250.000	-
Obligaciones a terceros		(183.053)	673.053
Aportes inicial		-	800
Aportes futuras capitalizaciones		179.844	245.866
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>1.246.791</u>	<u>919.719</u>
Disminución (incremento) de efectivo y equivalente de efectivo		(38.006)	135.677
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		<u>135.677</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	6	<u><u>97.671</u></u>	<u><u>135.677</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Econ. José Luis Valero
Presidente


CPA. Isabel Labre
Contadora