

CASTELLANAPLAZA S.A.
(Cuenca - Ecuador)

Estados Financieros
31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

CASTELLANAPLAZA S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)

<u>Índice</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los auditores independientes	3 - 5
Estado de situación financiera	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 39

Abreviaturas usadas:

US\$.	-	Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A)
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	-	Normas Internacionales de Auditoría
IESBA	-	International Ethics Standards Board for Accountants
IFAC	-	International Federation of Accountants

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionistas
CASTELLANAPLAZA S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **CASTELLANAPLAZA S.A.** (en adelante la Compañía), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por el período del 18 de julio al 31 de diciembre del 2019, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

3. 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 detalladamente en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA) emitido por la Federación Internacional de Contadores (IFAC) y hemos cumplido 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 de auditoría.

Párrafo de énfasis – COVID 19

4. Llamamos la atención sobre la Nota 20 de los estados financieros, que describe los efectos de la propagación del coronavirus o COVID -19 sobre las operaciones de la Compañía. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

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

(Continúa)

Miembro de:



✉ info@ngv.com.ec

☎ (+593) 42 387 599

(+593) 42 384 920

(+593) 42 383 322

📍 Victor Emilio Estrada #511
y Las Monjas. Edif. Fontana,
piso 3, Dep. 3A

🌐 www.ngv.com.ec

6. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionados con la continuidad y uso del principio contable de negocio en marcha excepto si la administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo.
7. Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista. 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.
9. 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. También:
 - a) Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por 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 una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
 - b) Obtenemos un entendimiento 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 efectividad del control interno de la Compañía.
 - c) Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
 - d) Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con 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 nos requiere llamar 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 obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
 - e) Evaluamos en su conjunto, la presentación, 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 una presentación razonable

(Continúa)

Miembro de:



✉ info@ngv.com.ec

☎ (+593) 42 387 599

(+593) 42 384 920

(+593) 42 383 322

📍 Víctor Emilio Estrada #511
y Las Monjas. Edif. Fontana,
piso 3, Dep. 3A

🌐 www.ngv.com.ec

10. Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

11. Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.



NGV ASESORIAS Y NEGOCIOS S.A.
SC-RNAE No. 2-728

Abril 28 del 2020
Guayaquil, Ecuador

Sabel Gutiérrez de Vásconez, Socia
Representante Legal

Miembro de:



✉ info@ngv.com.ec

☎ (+593) 42 387 599
(+593) 42 384 920
(+593) 42 383 322

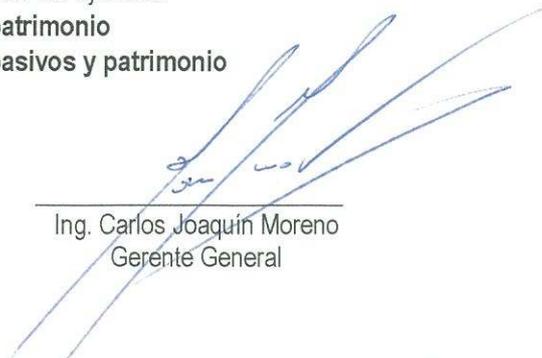
📍 Victor Emifio Estrada #511
y Las Monjas. Edif. Fontana,
piso 3, Dep. 3A

🌐 www.ngv.com.ec

CASTELLANAPLAZA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2019	2018
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes del efectivo	6	46,034	1,000
Otras cuentas por cobrar	7	175,046	-
Inventarios	8	3,511,680	-
Otros anticipados		5,543	-
Activos por impuestos corrientes	13	1,249	-
Total activos corrientes		<u>3,739,552</u>	<u>1,000</u>
Activos no corrientes:			
Inventarios en construcción	8	1,846,812	-
Equipos de computación, neto	9	667	-
Total activos no corrientes		<u>1,847,479</u>	-
Total activos		<u>5,587,031</u>	<u>1,000</u>
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones financieras	10	320,000	-
Cuentas por pagar	11	1,544,760	-
Beneficios a empleados	3 (g)	198	-
Pasivos por impuestos corrientes	13	5,086	-
Total pasivos corrientes:		<u>1,870,044</u>	-
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar accionistas	12 y 14	3,715,973	-
Total pasivos no corrientes:		<u>3,715,973</u>	-
Total pasivos		<u>5,586,017</u>	-
Patrimonio:			
Capital social	15	1,000	1,000
Resultado del ejercicio		14	-
Total patrimonio		<u>1,014</u>	<u>1,000</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>5,587,031</u>	<u>1,000</u>


Ing. Carlos Joaquín Moreno
Gerente General


Ing. María del Pilar Tapia
Contador General

Las notas explicativas 1 al 21 son parte integrante de los estados financieros

CASTELLANAPLAZA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Estado de Resultados Integrales
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2019	2018
Otros ingresos		12,597	-
Gastos de administración	16	(12,515)	-
Ganancia antes del Impuesto a la renta		82	-
Impuesto a la renta	13	(68)	-
Ganancia del período		14	-
Otros resultados integrales		-	-
Total resultado integral del año		14	-



Ing. Carlos Joaquín Moreno
Gerente General



Ing. María del Pilar Tapia
Contador General

CASTELLANAPLAZA S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Capital Social</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total Patrimonio de los Accionistas</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	-	-	-
Aporte de capital	1,000	-	1,000
Saldos al 31 de diciembre del 2018	1,000	-	1,000
Ganancia del período	-	14	14
Saldos al 31 de diciembre del 2019	1,000	14	1,014



Ing. Carlos Joaquín Moreno
Gerente General

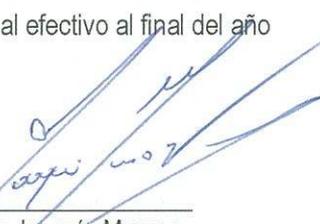


Ing. María del Pilar Tapia
Contador General

CASTELLANAPLAZA S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2019	2018
Flujos de efectivo utilizado en actividades operativas:			
Efectivo recibido de clientes		905,819	-
Efectivo pagado a proveedores y a empleados		(1,530,518)	-
Intereses ganados		733	-
Flujos neto de efectivo utilizado en actividades operativas		(623,966)	-
Flujos de efectivo utilizado en actividades de inversión:			
Adquisición de equipo de computación	9	(1,000)	-
Flujos neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(1,000)	-
Flujos de efectivo proveniente (utilizado) de actividades de financiamiento			
Obligaciones bancarias recibidas	10	340,000	-
Obligaciones bancarias pagadas	10	(20,000)	-
Prestamos relacionados recibidos	11	350,000	-
Aporte de capital		-	1,000
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de financiamiento		670,000	1,000
Aumento neto en el efectivo y equivalente al efectivo		45,034	1,000
Efectivo y equivalente de efectivo al principio del año	6	1,000	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	6	46,034	1,000


Ing. Carlos Joaquín Moreno
Gerente General


Ing. María del Pilar Tapia
Contador General

Las notas explicativas 1 al 21 son parte integrante de los estados financieros

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

1. Información de la Compañía

CASTELLANAPLAZA S.A., en adelante "la Compañía" fue constituida bajo las leyes de la República del Ecuador en la ciudad de Cuenca, provincia del Azuay, mediante escritura pública del 18 de julio del 2018, constitución aprobada por la Superintendencia de Compañías e inscrita en el Registro Mercantil el 26 de septiembre del 2018. Las actividades operativas, administrativas y financieras son desarrolladas en las oficinas e instalaciones de la Compañía, ubicadas en la ciudad de Cuenca provincia del Azuay, calle Gran Colombia 7-87 y Luis Cordero, torre de negocios "El Dorado", piso #5. El objeto social de la Compañía es la construcción de todo tipo de edificios, compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

La Compañía forma parte del Grupo Empresarial Vazquez, y cada una de las Compañías que conforma dicho Grupo, ha incursionado en diferentes sectores, incluyendo el sector inmobiliario en el cual actualmente la Compañía desarrolla el proyecto inmobiliario de oficinas "Castellana Plaza" en asociación con compañías del Grupo. Por consiguiente, la Compañía realiza transacciones importantes con las Compañías relacionadas al Grupo Empresarial Vazquez, las cuales tienen un efecto importante sobre la posición financiera y en los resultados de la Compañía.

La Compañía debido a su clasificación de constructor como actividad económica, está obligada a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico UAFE a través la entrega de los reportes establecidos en la "Ley Orgánica de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos".

2. Base de Preparación

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de **CASTELLANAPLAZA S.A.**, al 31 de diciembre del 2019, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las cuales han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros terminados el 31 de diciembre del 2019 han sido autorizados por la gerencia general y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

b) Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

c) Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de **CASTELLANAPLAZA S.A.**, se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye,

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Base de Preparación (continuación)

además, la moneda de presentación de los estados financieros. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

d) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las NIIF, requiere que la gerencia de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que pueden afectar la aplicación de las políticas contables y los importes registrados de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Un resumen de los principales juicios y estimaciones aplicados por la gerencia son:

(i) Juicio.- En el proceso de aplicar las políticas contables, aparte de los juicios involucrados en las estimaciones, la administración ha realizado los siguientes juicios importantes:

- La Administración aplica el juicio profesional al utilizar la información relevante para evaluar el modelo de negocio utilizado para gestionar sus activos financieros y valorarlo como costo amortizado, valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias o valor razonable con cambios en patrimonio neto (nota 5).
- Juicio utilizado para definir la utilización del enfoque simplificado para la provisión de pérdidas crediticias esperadas de acuerdo a lo estipulado en la NIIF 9 (nota 4).
- La Administración aplica el juicio profesional para distinguir una propiedad como inventarios, propiedad de inversión o propiedades ocupadas por el dueño y las variables consideradas en la medición del valor razonable (nota 5).
- Juicio en la determinación de los costos que deben incluir las obras en procesos, incluyendo costos de préstamos atribuibles directamente a la construcción de inmuebles para la venta (nota 8)
- Juicio en la determinación de que constituye una obligación de desempeño y cuándo la Compañía transfiere al comprador el control de los bienes o servicios vendidos (este juicio, junto con otros factores, determina en qué casos se reconoce un ingreso de actividades ordinarias en un momento en el tiempo o a lo largo del tiempo de acuerdo a la NIIF 15) (nota 3 j).
- La Administración aplica el juicio profesional para la clasificación de las transacciones y saldos con partes relacionadas como corrientes o no corriente. (nota 14).
- La administración considera la materialidad del efecto de no incluir en los estados financieros la estimación de jubilación patronal y desahucio considerando la reciente constitución de la Compañía y el reducido número de empleados al cierre del periodo (nota 3 g (i)).
- La Administración al aplicar las políticas contables contenidas en las NIIF, utiliza el juicio profesional al considerar la materialidad de los efectos en la aplicación del costo amortizado en la medición posterior de los activos y pasivos financieros (nota 5).

(ii) Estimaciones y suposiciones.- Las suposiciones y otras fuentes clave de la incertidumbre de estimaciones a la fecha del balance general, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste significativo en los valores libro de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero son:

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Base de Preparación (continuación)

- Las vidas útiles y los valores residuales de los equipos de computación, así como la valoración del importe recuperable de los activos (nota 9).

Las estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados y basados en la experiencia histórica. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos períodos, lo cual se realizaría de forma prospectiva.

- (iii) Medición del valor razonable. - El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción.

El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar: a) en el mercado principal del activo o del pasivo, o b) en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivo. El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para la Compañía. El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

Al medir el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza en la medida de lo posible, datos observables en el mercado. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles en una jerarquía de valores razonables, que se basan en los datos de entrada usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1 - Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente, o indirectamente.
- Nivel 3 - Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable).

Al 31 de diciembre del 2019, los importes en libros de los activos y pasivos financieros se aproximan a su valor razonable, debido a su vencimiento de corto plazo.

e) **Adopción de Nuevas Normas, Modificaciones e Interpretaciones de las NIIF**

A continuación, se resume las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas y que son de aplicación en el periodo 2019:

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Base de Preparación (continuación)

Fecha efectiva	Norma	Cambio	Título
Aplicación efectiva para los periodos que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019	NIIF 16	Nueva	Arrendamientos
	CINIIF 23	Nueva	La Incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias
	NIIF 9	Enmienda	Instrumentos financieros
	NIC 28	Enmienda	Participación a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos
	Ciclo 2015-2017	Mejoras	(NIIF 3, NIIF 11, NIIF 12 y NIC 23)
	NIC 19	Enmiendas	Beneficios a los empleados, modificación reducción o liquidación de un plan
	(NIIF 2, NIIF 3, NIIF 6, NIIF 14, NIC 1, NIC 8, NIC 34, NIC 37, IAS 38, CINIIF 12, CINIIF 19, CINIIF 20, CINIIF 22, y SIC-32)	Revisadas	Mejoras al Marco Conceptual

NIIF 16 "Arrendamientos"

La NIIF 16 introduce requisitos nuevos o modificados con respecto a la contabilidad de arrendamiento reemplazando la NIC 17 'Arrendamientos' junto con tres interpretaciones (CINIIF 4 'Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento', SIC 15 'Incentivos operativos de arrendamiento' y SIC 27 'Evaluación de la sustancia de las transacciones que involucran la forma legal de un contrato de arrendamiento'). La nueva NIIF Introduce cambios significativos en la contabilidad del arrendatario al eliminar la distinción entre arrendamiento operativo y financiero y requiere el reconocimiento de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento al comienzo de todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor. En contraste con la contabilidad del arrendatario, los requisitos para la contabilidad del arrendador se han mantenido en gran medida sin cambios significativos.

En el año 2019, la Compañía ha evaluado la NIIF 16 (emitida por el IASB en enero de 2016) que es efectiva para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Dicha evaluación, determinó que no aplicaba para la Compañía dado que no tenía propiedades arrendadas

Otras normas que entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2019

Las siguientes modificaciones y enmiendas de aplicación efectiva a partir del 1 de enero del 2019, no tuvieron un impacto significativo en estos estados financieros y, por lo tanto, no se ha requerido realizar revelaciones adicionales:

- CINIIF 23 "Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias"

Esta interpretación, emitida en junio de 2017, orienta la determinación de utilidades (pérdidas) tributarias, bases tributarias, pérdidas tributarias no utilizadas, créditos tributarios no utilizados y tasas de impuestos cuando hay incertidumbre respecto de los tratamientos de impuesto a las ganancias bajo NIC 12. Específicamente considera:

- Si los tratamientos tributarios debieran considerarse en forma colectiva o independiente.

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Bases de Preparación (continuación)

- Los supuestos a realizar sobre la revisión de los tratamientos impositivos por las autoridades fiscales.
- La determinación de la ganancia (pérdida) tributaria, las bases imponibles, las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios no utilizados y las tasas de impuestos.
- Como considerar el efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

- *Enmienda a NIIF 9, Instrumentos Financieros: Cláusulas de prepago con compensación negativa.*

El 12 de octubre de 2017, se emitió esta modificación que cambia los requerimientos existentes en NIIF 9 relacionados con los derechos de término para permitir la medición a costo amortizado (o, dependiendo del modelo de negocios, a valor razonable con cambios en Otros Resultados Integrales), incluso en el caso de pagos negativos de compensación.

Bajo la NIIF 9 un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital principal pendiente y el instrumento se lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación. Las enmiendas a la NIIF 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio de "solo pagos de principal más intereses" independientemente del evento o circunstancia que causa la terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

Las enmiendas a la NIIF 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio solo pagos de principal más intereses solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son representativos.

- *Enmienda a NIC 28 "Participación a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos".*

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica la NIIF 9 "Instrumentos Financieros", para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la NIIF 9, se aplica a estos intereses a largo plazo. Las entidades deben aplicar las enmiendas retrospectivamente, con ciertas excepciones. La entrada en vigencia será a partir del 1 de enero de 2019, con aplicación anticipada está permitida.

- *Mejoras Anuales "2015-2017: NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23".*

NIIF 3, "Combinaciones de Negocios", y NIIF 11, "Acuerdos Conjuntos": Clarifica la contabilización de los incrementos en la participación en una operación conjunta que reúne la definición de un negocio.

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Bases de Preparación (continuación)

- Si una parte mantiene (u obtiene) control conjunto, la participación mantenida previamente no se vuelve a medir.
- Si una parte obtiene control, la transacción es una combinación de negocios por etapas y la parte adquirente vuelve a medir la participación mantenida previamente en los activos y pasivos de una operación conjunta, a valor razonable.

Además de clarificar cuándo una participación mantenida previamente en una operación conjunta se vuelve a medir, las modificaciones también proporcionan una guía acerca de qué constituye la participación previamente mantenida. Esta es la participación total mantenida previamente en la operación conjunta.

NIC 12, "Impuesto a la Renta": Las enmiendas aclaran que el impuesto a las ganancias de los dividendos generados por instrumentos financieros clasificados como patrimonio está vinculadas más directamente a transacciones pasadas o eventos que generaron ganancias distribuibles que a distribuciones a los accionistas. Por lo tanto, una entidad reconoce el impuesto a las ganancias a los dividendos en resultados, otro resultado integral o patrimonio según donde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o eventos pasados. Las enmiendas deberán aplicarse a las a dividendos reconocidos posteriormente al 1 enero de 2019

NIC 23, "Costos de Préstamos": Clarifica que el pool general de préstamos utilizado para calcular los costos de préstamos elegibles excluye sólo los préstamos que financian específicamente activos calificados que están aún bajo desarrollo o construcción. Los préstamos que estaban destinados específicamente a financiar activos calificados que ahora están listos para su uso o venta (o cualquier activo no calificado) se incluyen en ese pool general.

Los cambios se aplican en forma prospectiva a los costos de préstamos incurridos en, o desde, la fecha en que la entidad adopta las modificaciones.

- *Enmienda a NIC 19 "Beneficios a Empleados, modificación, reducción o liquidación de un plan".*

En febrero de 2018 IASB finalizó las modificaciones a la NIC 19 relacionadas con las modificaciones de planes, reducciones y liquidaciones. Las enmiendas a IAS 19 abordan la contabilización cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan durante un período de reporte.

Las enmiendas aclaran que una entidad primero determina cualquier costo de servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, sin considerar el efecto del techo del activo (asset ceiling). Este monto se reconoce en resultados. Luego, una entidad determina el efecto del techo del activo (asset ceiling) después de la modificación, reducción o liquidación del plan. Cualquier cambio en ese efecto, excluyendo los importes incluidos en el interés neto, se reconoce en otro resultado integral.

Esta aclaración establece que las entidades podrían tener que reconocer un costo de servicio pasado, o un resultado en la liquidación que reduzca un excedente que no se reconoció antes.

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Bases de Preparación (continuación)

Los cambios en el efecto del techo del activo (asset ceiling) no se compensan con dichos montos.

Las enmiendas se aplican a los cambios, reducciones o liquidaciones del plan que ocurran en o después del comienzo del primer periodo anual de reporte que comience el o después del 1 de enero de 2019.

Un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas y con aplicación efectiva a partir del 1 de enero del 2020 y siguientes, es como sigue:

Fecha efectiva	Norma	Cambio	Título
1 de enero 2020	Marco conceptual	Enmiendas	Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en la Normas NIIF
1 de enero 2020	NIIF 3	Enmiendas	Definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)
1 de enero 2020	NIC 1 - NIC 8	Enmiendas	Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8)
1 de enero 2021	NIIF 17	Nueva	Contratos de seguros
Por determinar	NIIF 10 y NIC 28	Enmiendas	Estados financieros consolidados - venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto

- *Marco Conceptual "revisado (NIIF 2, NIIF 3, NIIF 6, NIIF 14, NIC 1, NIC 8, NIC 34, NIC 37, IAS 38, CINIIF 12, CINIIF 19, CINIIF 20, CINIIF 22, y SIC-32)".*

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB (el Consejo) emitió en marzo de 2018 la modificación del Marco Conceptual para la Información Financiera (revisado). El Marco Conceptual sirve principalmente como una herramienta para que el Consejo desarrolle estándares y ayude al Comité de Interpretaciones de las NIIF a interpretarlos. No anula los requisitos de las NIIF individuales. Este incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes.

Los principales cambios a los principios del marco conceptual tienen implicaciones sobre cómo y cuándo se reconocen y se dan de baja los activos y pasivos en los estados financieros. Algunos de los conceptos en el Marco modificado son completamente nuevos, como el enfoque de "capacidad práctica" de los pasivos. Los principales cambios incluyen:

Nuevo enfoque de "conjunto de derechos" a los activos: Un objeto físico puede ser "dividido y subdividido" desde una perspectiva contable. Por ejemplo, en algunas circunstancias, una entidad registraría como un activo el derecho a usar un avión, en lugar de un avión en sí. El desafío será determinar hasta qué punto un activo se puede dividir en diferentes derechos y el impacto en el reconocimiento y la baja en cuentas.

Nuevo enfoque de "capacidad práctica" para reconocer pasivos: Los anteriores umbrales de reconocimiento han desaparecido, se reconocerá un pasivo si una empresa no tiene

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Bases de Preparación (continuación)

capacidad práctica para evitarlo. Esto podría llevar al reconocimiento de algunos pasivos en el balance general antes de lo requerido en la actualidad.

Sin embargo, si existe incertidumbre sobre la existencia y la medición o una baja probabilidad de salida de recursos, podría llevar al no reconocimiento del pasivo o bien retrasar la oportunidad de reconocimiento del mismo.

Nuevo enfoque basado en el control para la baja en cuentas: Una entidad dará de baja un activo del balance cuando pierda el control sobre todo o parte de él, es decir, el enfoque ya no se centra en la transferencia de riesgos y recompensas.

La modificación es efectiva para los periodos anuales que comienzan el, o después del, 01 de enero de 2020.

- *Definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)*

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió en octubre de 2018 enmiendas de alcance limitado a la NIIF 3 Combinaciones de negocios para mejorar la definición de un negocio y ayudar a las entidades a determinar si una adquisición realizada es un negocio o un grupo de activos.

Las modificaciones incluyen una elección para usar una prueba de concentración. Esta es una evaluación simplificada que da como resultado la adquisición de un activo si la totalidad del valor razonable de los activos brutos se concentra en un solo activo identificable o en un grupo de activos identificables similares. Si no se aplica la prueba de concentración, o la prueba falla, la evaluación se enfoca en la existencia de un proceso sustantivo.

Las modificaciones aclaran la definición de negocio, con el objetivo de ayudar a las entidades a determinar si una transacción debe contabilizarse como una combinación de negocios o como la adquisición de un activo. Las modificaciones:

- (a) aclaran que, para ser considerado un negocio, un conjunto adquirido de actividades y activos debe incluir, como mínimo, un insumo y un proceso sustantivo que juntos contribuyen de forma significativa a la capacidad de elaborar productos;
- (b) eliminan la evaluación de si los participantes del mercado pueden sustituir los procesos o insumos que faltan y continuar con la producción de productos;
- (c) añaden guías y ejemplos ilustrativos para ayudar a las entidades a evaluar si se ha adquirido un proceso sustancial;
- (d) restringen las definiciones de un negocio o de productos centrándose en bienes y servicios proporcionados a los clientes y eliminan la referencia a la capacidad de reducir costos; y
- (e) añaden una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y negocios adquiridos no es un negocio.

La modificación es efectiva para los periodos anuales que comienzan el, o después del, 01 de enero de 2020. Se permite su adopción anticipada.

- *Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8)*

En octubre de 2018, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad redefinió su definición de material. Ahora está alineado a través de las Normas Internacionales de

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Bases de Preparación (continuación)

Información Financiera y el Marco Conceptual. La nueva definición establece que "La información es material si su omisión, inexactitud u ocultamiento puede influir razonablemente en las decisiones que toman los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general, con base en estos, los cuales proporcionan información financiera sobre una entidad informante específica". El Consejo también eliminó la definición de omisiones o errores de importancia de la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 01 de enero de 2020. Se permite su adopción anticipada.

- *NIIF 17 contrato de seguros*

El nuevo estándar reemplaza a la NIIF 4 y requiere que los pasivos por seguros sean medidos al valor corriente de cumplimiento que, debe aclararse, no es el valor razonable, y proporciona un enfoque más uniforme de medición y presentación para todos los contratos de seguro. Ello se concreta en lo que se conoce como el 'Modelo General' que tiene una versión simplificada denominada 'modelo de asignación de la prima.'

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 01 de enero de 2021, permitiéndose la adopción anticipada si se ha adoptado las normas NIIF 9 y NIIF 15.

- *NIIF 10 y NIC 28: "Estados financieros consolidados – Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjuntos".*

Las enmiendas a NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" y NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos" abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de ambas normas en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una subsidiaria o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una subsidiaria. La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La Administración está evaluando la aplicabilidad o impacto de las nuevas normas o modificaciones de las NIIF de aplicación futura o de adopción anticipada. En opinión de la administración, no se espera que la aplicación futura de estas normas y enmiendas e interpretaciones tengan un efecto significativo en los estados financieros.

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad

a) **Clasificación de saldos corrientes y no corrientes**

La Compañía clasifica los saldos de sus activos corrientes y no corrientes y de sus pasivos corrientes y no corrientes, como categoría separadas en su estado de situación financiera, en función de su

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (continuación)

vencimiento. Un activo y un pasivo es considerado corriente cuando el vencimiento de su realización o liquidación está dentro de los doce meses siguientes después del periodo sobre el que se informa, y dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía. Todos los demás activos y pasivos que no cumplan estas condiciones, se clasifican como no corrientes.

b) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. A partir del 1 de enero de 2018, la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" entró en vigencia, reemplazando la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición". Esta norma modificó las clasificaciones de los instrumentos financieros, el deterioro de valor de éstos y estableció nuevos criterios para la asignación de instrumentos de cobertura.

Activos financieros: Reconocimiento, medición inicial y clasificación

El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable, a excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente financiero significativo y se miden al precio de transacción de acuerdo con la NIIF 15; en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambio en resultados, se adicionan los costos de la transacción que sean directamente atribuible a la adquisición del activo financiero.

A partir del 1 de enero de 2018, los activos financieros dentro del alcance de la NIIF 9 se clasifican en función del modelo de negocio y las características de los flujos contractuales, medidos al:

- Costo amortizado.
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVOCI por sus siglas en inglés).
- Valor razonable con cambios en resultados (FVPL por sus siglas en inglés).

En los periodos presentados al 31 de diciembre del 2019, la Compañía no tiene activos financieros categorizados como valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVOCI por sus siglas en inglés) ni valor razonable con cambios en resultados (FVPL por sus siglas en inglés).

Cuando corresponda, todos los ingresos y gastos relacionados con activos financieros que se reconocen en resultados se presentan dentro de los costos financieros, ingresos financieros u otras partidas financieras, excepto por el deterioro de las cuentas por cobrar comerciales que se presentan dentro de otros gastos operacionales.

Medición posterior de los activos financieros

Los activos financieros se miden a costo amortizado usando el método de interés efectivo y neto de pérdida por deterioro, si cumplen con las siguientes condiciones

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses. Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (continuación)

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero (o de un grupo de activos o pasivos financieros) y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el monto neto en libros del activo o pasivo financiero

El descuento se omite cuando el efecto del mismo es irrelevante. Pertenecen a esta categoría de instrumentos financieros: i) el efectivo y equivalente de efectivo; ii) Inversiones mantenidas hasta su vencimiento; y iii) deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

i. El efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo, también es un activo financiero que representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable.

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos. Para propósitos del estado de flujo de efectivo, los sobregiros bancarios forman parte integrante de la gestión del efectivo de la entidad, por consiguiente, se incluyen como componente del efectivo y equivalente de efectivo. En el estado de situación financiera, los sobregiros de existir se clasifican como otros pasivos financieros en el pasivo corriente.

ii. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Al 31 de diciembre del 2019, las cuentas por cobrar se mantienen al valor nominal de la transacción debido a su vencimiento de corto plazo; además, no tienen un interés contractual y el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Pasivos financieros: Reconocimiento, medición y clasificación

Todos los pasivos financieros se clasificaran como medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto por los pasivos que se contabilicen al valor razonable con cambios en resultados, cuyas condiciones para su calificación como tal, deberá cumplir con alguna de las siguientes situaciones: a) cumple con las condiciones de mantenido para negociar, b) desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado por la entidad para contabilizarlo al valor razonable con cambios en resultados, c) contienen uno más derivados implícito y d) utiliza un exposiciones crediticias.

La Compañía al cierre de sus estados financieros solo mantiene pasivos financieros no derivados correspondientes a la categoría de "Otros pasivos financieros" y que incluyen cuentas por pagar, obligaciones con instituciones financieras y cuentas por pagar a partes relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (continuación)

Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros: Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) expiren los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o (ii) cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o (iii) cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlo a uno o más perceptores.

Pasivos financieros: Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado.

Capital Acciones

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

c) **Inventarios**

Al 31 de diciembre del 2019, los proyectos inmobiliarios en proceso de construcción se clasifican en el rubro de inventarios. Los inventarios incluyen los costos de desarrollo de proyecto en construcción, costos de adquisición de terrenos, costos de proyecto de arquitectura, estudios y otros costos especializados. Adicionalmente el costo de los inventarios incluye, la capitalización de costos de intereses, así como costos internos y externos generados por consumo de materiales, costo 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.

Los costos por intereses incurridos para la construcción del proyecto inmobiliario se capitalizan durante el periodo de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. El costo de intereses corresponde a la tasa de interés de los créditos asociados. Otros costos por intereses se registran en resultados.

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

d) **Equipos de computación**

(i) Reconocimiento y medición

Los equipos de computación se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

Las partidas de equipos de computación, se miden al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (continuación)

El costo de adquisición incluye el precio de compra, así como cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Un componente de equipos de computación y cualquier parte significativa reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su disposición o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas de la venta de un elemento de equipos de computación se determinan comparando los precios de venta con sus valores en libros, y se reconocen netos en el resultado del ejercicio.

(ii) Costos posteriores

Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados de los mismos y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad. El mantenimiento y las reparaciones menores son reconocidos como gastos según se incurren.

(iii) Depreciación

La depreciación de los elementos de equipos de computación se calcula sobre el monto depreciable que corresponde al costo del activo. Los elementos de equipos de computación se deprecian desde la fecha que han sido adquiridos o desde la fecha que están en condiciones de ser usado.

La depreciación se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles estimadas para cada componente de equipos de computación. De conformidad con la política de la Compañía, no se espera recuperar valor alguno al final de la vida útil estimada de los bienes de equipos de computación, y, en concordancia con esto, no se definen valores residuales. Las vidas útiles estimadas de propiedades, plantas y equipos, son como sigue:

<u>Activo</u>	<u>Años</u>
Equipos de computación y software	3 - 5

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros de los equipos de computación.

e) Deterioro de activos no financieros

Los elementos de equipos de computación son revisados periódicamente para determinar si existe deterioro, cuando se producen circunstancias que indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. De haber indicios de deterioro, la Compañía estima el importe recuperable de los activos y reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de ganancias y pérdidas.

El valor recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los gastos de venta y su valor de uso. El valor de uso es el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados que resultarán del uso continuo de un activo así como de su disposición al final de su vida útil. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la menor unidad

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (continuación)

generadora de efectivo que haya sido identificada. De existir una disminución de las pérdidas por desvalorización, determinada en años anteriores, se registra un ingreso en el estado de resultados.

Al 31 de diciembre de 2019, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (equipos de computación), debido a que, la Administración considera que dadas las características de sus activos no existen indicios de deterioro en las operaciones de la empresa.

f) **Impuesto a las ganancias**

El gasto por el Impuesto a las ganancias está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

(i) Impuesto corriente

Representa el impuesto a la renta por pagar establecido sobre la base de la utilidad gravable (tributable) a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad gravable puede diferir de la utilidad contable, debido a partidas conciliatorias producidas por gastos no deducibles y otras deducciones de ley. El impuesto a la renta causado para sociedades en general se calcula sobre el 25% de la utilidad gravable del período. Para micro y pequeñas empresas, así como para exportadores habituales, siempre que se mantenga o incremente el empleo, la tarifa de impuesto a la renta es del 22%

Hasta el período 2018, el impuesto a la renta definitivo representa el mayor entre el impuesto causado y el anticipo mínimo. A partir del 2019 si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones, tendrán derecho a presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso, por el total de lo que sobrepase el impuesto a la renta causado.

(ii) Impuesto diferido

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades grabables sujetas a impuesto.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan las ganancias fiscales en el futuro, y cualquier pérdida tributaria no utilizada o crédito tributario no utilizado, limitado en la medida en que sea probable que existan ganancias imponibles contra las cuales se puedan utilizar esas diferencias temporarias deducibles. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporarias que se espera que aumenten las ganancias fiscales en el futuro.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de reporte y se ajusta según sea necesario para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras.

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (continuación)

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se calculan sin descontarse y son calculados a la tasa de impuesto que se espera aplicar al momento de la reversión de la diferencia temporaria de acuerdo a la ley de Impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos se compensan sólo cuando la Compañía tiene el derecho exigible legalmente de compensar los montos y tiene la intención de liquidarlos por su valor neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(iv) Activo y pasivo por impuesto corriente

Los activos y / o pasivos por impuestos corrientes comprenden las obligaciones o reclamos a las autoridades fiscales en relación con los períodos de reporte actuales o anteriores que están pendientes de recuperación o pago a la fecha de los estados financieros.

g) **Beneficios a empleados**

(i) Beneficios post-empleo: planes de beneficios definidos

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía. Dicho beneficio califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

Adicionalmente, de acuerdo a las leyes laborales ecuatorianas, se establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine por desahucio o por acuerdo entre el empleador y el trabajador, el empleador deberá reconocer al empleado una bonificación por desahucio equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.

Como se indica en la nota 2 (d) es juicio de la administración no incluir en los estados financieros la estimación del costo del beneficio por jubilación patronal y desahucio, en consideración al giro del negocio, su número de empleados y rotación de los mismos; cuyo efecto en dicho cálculo estima que no sería material considerando a los estados financieros como un todo.

(ii) Beneficios a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee. 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 con fiabilidad.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación del 15% de los trabajadores en las utilidades de la Compañía, los mismos que

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (continuación)

son contabilizados como gastos en la medida que el servicio relacionado es provisto por el empleado de conformidad con lo establecido en el Código del Trabajo de la República del Ecuador. El gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades se calcula de la utilidad contable y es reportado en el estado de resultados como una partida previa al del impuesto a las ganancias.

h) **Provisiones y contingencias**

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando: (i) es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación, y (iii) el importe puede ser estimado de forma fiable.

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de la Compañía. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas a los estados financieros los detalles cualitativos de la situación que originaría el pasivo contingente.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, para liquidar la obligación presente teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbre que rodean la obligación.

i) **Compensaciones de saldos**

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los Estados Financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por exigencia de una NIIF o norma legal, contemplan la posibilidad de compensación.

j) **Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos de la Compañía se fundamentan principalmente por la prestación de servicios de construcción y venta de inmuebles. Estas fuentes de ingresos obedecen a contratos acordados con clientes. Los ingresos de contratos con clientes son reconocidos por la Compañía, considerando el precio establecido en la transacción y cuando se ha dado cumplimiento a las obligaciones de desempeño para la transferencia de control al cliente de los servicios comprometidos.

Ingreso por venta de bienes (inmuebles)

Los ingresos provenientes de las actividades ordinarias se reconocen cuando se transfiere el control del activo en un momento del tiempo, siendo esto cuando el activo o inmueble se entrega al cliente, y no hay obligaciones de desempeño pendientes de cumplirse que pueda afectar la aceptación del inmueble por parte del cliente. Las ventas de inmueble, se realizan generalmente al amparo de contratos, los cuales establecen acuerdos y términos de cumplimiento y penalidades para ambas partes. El momento en que un cliente obtiene el control, ocurre cuando se firman las respectivas escrituras de compraventa. La Administración estima que es éste el punto donde el cliente obtiene substancialmente el control sobre la unidad adquirida.

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (continuación)

k) Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando 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.

l) Patrimonio

Al 31 de diciembre del 2019, el capital social de la Compañía está constituido por 1,000 acciones ordinarias nominativas, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$1,00 cada una.

4. Administración de riesgos

Las políticas de administración de riesgo son establecidas por la alta gerencia y con el objeto de identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Compañía. La alta Gerencia es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de su conocimiento y experiencia controla los riesgos a los que está expuesta la Compañía revisando regularmente las políticas, normas y procedimientos de administración que permitan un ambiente de control adecuado y favorable en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

(i) Factores de riesgo financiero

La Compañía en el curso normal de sus operaciones está expuesta a una variedad de riesgos financieros relacionados con el uso de instrumentos financieros no derivados. Los riesgos identificados al 31 de diciembre del 2019 son: a) riesgo de crédito y b) riesgo de liquidez.

a) *Riesgo de crédito.*- El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalente de efectivo, depósitos en instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes que se incluyen en los saldos pendientes de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre del 2019 es como sigue:

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>
Efectivo y equivalentes del efectivo		46,034
Cuentas por cobrar		175,046
		<u>221,080</u>

Con respecto a los bancos e instituciones financieras, solo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgos independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a los depósitos de la empresa. La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad Financiera</u>	<u>Calificación</u>
Banco de Guayaquil	AAA / AAA *
Banco de Pichincha	AAA / AAA- *

* SBS - Datos disponibles al 31 de diciembre del 2019

La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. La cartera de crédito está directamente relacionada con las transacciones que realiza con los accionistas o compañías relacionadas.

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

4. Administración de riesgos (continuación)

La Compañía aplica un modelo simplificado para determinar las pérdidas crediticias esperadas, estimando la probabilidad futura de pérdidas de incobrables en base al comportamiento de las pérdidas crediticias históricas. Para ello se agrupan las cuentas por cobrar de acuerdo al segmento que las origina (si lo hubiera) y sus rangos de antigüedad. El modelo simplificado considera también la inclusión de variables predictivas que permitan identificar los eventos que harán que tales pérdidas aumenten o disminuyen en el futuro como resultado de tendencias macroeconómicas o de la industria.

Al 31 de diciembre de 2019 la Administración no ha considerado necesario incrementar una provisión para deterioro para las cuentas por cobrar, ya que su principal composición corresponden a anticipos entregados a proveedores por US\$162,993 y estas no constituyen una exposición de riesgo de pérdida, por consiguiente cualquier estimación de pérdidas crediticias esperadas no sería material o relevante para los estados financieros adjuntos.

- b) *Riesgo de liquidez.* - Consiste en el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

La alta gerencia tiene la responsabilidad substancial de la administración del riesgo de liquidez. La Compañía, a través de la Gerencia, administra el riesgo de liquidez mediante el monitoreo de flujos de efectivo y los vencimientos de sus activos y pasivos financieros basados en el cumplimiento de los requerimientos de cobro y pago.

Los vencimientos contractuales de pasivos financieros, incluyendo los pagos estimados de intereses al 31 de diciembre del 2019 son como sigue:

	Notas	Valor en libros US\$	Valor nominal (incluye intereses) US\$	Vencimientos			
				D-0-3	D-0-6 meses	D-6-12 meses	Mayor a 12 meses
Obligaciones con instituciones financieras	10	320,000	340,000	340,000	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	11	1,544,760	1,544,760	1,518,583	26,177	-	-
Cuentas por pagar accionistas	12	3,715,973	3,715,973	-	-	-	3,715,973
		<u>5,580,733</u>	<u>5,600,733</u>	<u>1,858,583</u>	<u>26,177</u>	<u>-</u>	<u>3,715,973</u>

A la fecha de emisión de este informe no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser consideradas como riesgo de liquidez.

(i) Administración de capital.-

El objetivo de la Compañía al administrar el capital es mantener una base adecuada de capital para satisfacer las necesidades de operación y estratégicas de la Compañía, salvaguardando la capacidad de la misma de continuar como negocio en marcha, de forma que pueda continuar proporcionando rendimientos a los accionistas y mantener la confianza de los clientes, proveedores y otros agentes interesados. Esto se logra con una administración efectiva del efectivo, monitoreando los ingresos y utilidad de la Compañía, así como los planes de inversión a mediano y largo plazo que principalmente financian los flujos de efectivo de operación de la Compañía.

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

4. Administración de riesgos (continuación)

La Empresa monitorea su capital sobre la base de la ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital total. El capital total corresponde a todos los componentes del patrimonio y la deuda neta corresponde al total del endeudamiento (incluyendo el endeudamiento corriente y no corriente menos la caja disponible. La ratio de capital ajustado por la deuda al 31 de diciembre del 2019 es el siguiente:

	Valor en libros US\$
Total pasivos	5,586,026
Menos efectivo y equivalente de efectivo	<u>(46,034)</u>
Deuda neta ajustada	5,539,992
Total patrimonio	<u>1,005</u>
Ratio deuda-patrimonio	5,512%

5. Instrumentos financieros

(i) Categoría de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre del 2019, los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros son como sigue:

	<u>2019</u>
Activos financieros medidos al costo amortizado	
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 6)	46,034
Cuentas por cobrar (nota 7)	175,046
Total activos financieros	<u>221,080</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado	
Obligaciones financieras (nota 10)	320,000
Cuentas por pagar (nota 11)	1,544,760
Cuentas por pagar accionistas	3,715,973
Total pasivos financieros	<u>5,580,733</u>

La Compañía no mide los activos y pasivos financieros al valor razonable a través de resultados y no tiene transacciones de derivados como instrumentos de cobertura.

6. Efectivo y equivalentes del efectivo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo del efectivo y equivalentes del efectivo es como sigue:

	2019	<u>2018</u>
Efectivo	196	1,000
Bancos locales	45,838	-
Total efectivo y equivalente de efectivo	<u>46,034</u>	<u>1,000</u>

El efectivo y equivalente de efectivo es convertible y de libre disposición sin ninguna restricción.

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

7. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipo a proveedores	162,993	-
Relacionados (nota 14)	12,053	-
	<u>175,046</u>	-

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de anticipo a proveedores corresponde principalmente a valores entregados a proveedores locales de construcción, servicios y materiales, estos valores en calidad de anticipo, relacionados al proyecto inmobiliario de oficinas "Castellana Plaza" (ver nota 17), dichos valores serán compensados a corto plazo según el grado de avance de obra o servicios facturado o insumos recibidos.

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito y a las pérdidas por deterioro relacionadas con las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, se revelan en la nota 4.

8. Inventarios

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de inventarios corresponde a obras en proceso de las siguientes etapas del proyecto inmobiliario de oficinas "Castellana Plaza":

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Corto plazo - Etapa I	3,511,680	-
Largo plazo - Etapa II	1,846,812	-
Total	<u>5,358,492</u>	-

El detalle de inventarios al 31 de diciembre del 2019 por etapa, es el siguiente:

	<u>Etapa - I</u>	<u>Etapa - II</u>
Terrenos	496,169	1,322,891
Estudios y diseños	86,562	177,404
Costos directos de construcción	689,197	-
Honorarios	197,560	10,702
Costos financieros	148,677	224,902
Impuestos e IVA	187,635	110,913
Obra gris	1,585,403	-
Gastos de comercialización y otros	120,477	-
Total	<u>3,511,680</u>	<u>1,846,812</u>

El proyecto inmobiliario de oficinas "Castellana Plaza" está ubicado en la ciudad de Cuenca Avenida Ordoñez Lazo, barrio San Sebastián. Las obras en proceso, incluye el costo de terrenos adquiridos al accionista Ecuaneocopa S.A.. Este proyecto constará de 3 subsuelos de parqueos y planta baja (5 locales comerciales) y 4 pisos altos (6 oficinas cada piso) (ver nota 18). A la fecha de este informe, el avance de obra de la Etapa - I es del 90% y se espera que esté disponible para la venta antes del cierre del próximo periodo. La Etapa - II continuara en proceso de construcción y no se espera que este concluida antes de 12 meses.

El costo financiero incluye US\$ 84,369 de intereses generados en la compra del terreno, US\$10,809 de

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

8. Inventarios (continuación)

intereses proveniente de préstamos del Banco de Guayaquil y US\$ 53,499 de intereses generados por préstamos obtenido de Inmobiliaria Paucarbamba.

9. Equipos de computación, neto

El detalle del saldo y movimiento de equipos de computación, neto por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 es como sigue:

	Saldos al 31/12/18	Adiciones	Saldos al 31/12/19
Equipos de computación	-	1,000	1,000
Subtotal costo	-		
Depreciación acumulada	-	(333)	(333)
Total	-	667	667

10. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de obligaciones financieras corresponde a préstamos recibidos del Banco de Guayaquil para financiera el proyecto "Castellana Plaza" por valores originales de US\$340,000 (incluidos valores con crédito renovados), a tasas de interés nominal del 8.95% y plazos que vencen desde 90 días a 180 días.

11. Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores no relacionados	18,336	-
Proveedores relacionados (ver nota 14)	26,177	-
Préstamos relacionadas (ver nota 14)	350,000	-
Anticipo de clientes (ver nota 14)	1,141,922	-
Intereses acumulados	7,396	-
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS	89	-
Intereses	840	-
Total	<u>1,544,760</u>	-

Al 31 de diciembre del 2019, las cuentas por pagar a proveedores relacionados y no relacionados corresponden principalmente a compras de servicios de construcción, el promedio de crédito es de 30 días y no generan interés

Al 31 de diciembre del 2019, los saldos de anticipo de clientes corresponden a valores recibidos de la preventa de oficinas y locales del proyecto inmobiliario de oficinas "La castellana" (ver nota 18). Un resumen de los anticipos recibidos es como sigue:

	<u>No.</u>	<u>Anticipo</u>
Contrato de reserva de compra	7	1,091,922
Promesa de compra venta	1	50,000
Total	8	1,141,922

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

12. Cuentas por pagar accionistas largo plazo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de cuentas por pagar accionistas es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Negocios y Comercio Panamá Ecuaneropa S.A.	3,176,560	-
Inmobiliaria Paucarbamba S.A.	539,413	-
Total	<u>3,715,973</u>	-

Un resumen de los movimientos de cuentas por pagar accionistas al 31 de diciembre del 2019 es el siguiente:

	Aportes de accionistas (nota 18)					Saldos al 31/12/19
	Saldos al 31/12/18	Cesión de pasivos	Cesión de anticipos	Compra de inmueble	Cesión de oficinas y compensación de cuentas	
Negocios y Comercio Panamá Ecuaneropa S.A.	-	(539,413)	78,040	3,873,846	(235,914)	3,176,560
Inmobiliaria Paucarbamba S.A.	-	539,413	-	-	-	539,413
Total	-	-	78,040	3,873,846	(235,914)	3,715,973

Al 31 de diciembre del 2019, la cuenta por pagar a largo plazo de Negocios y Comercio Panamá Ecuaneropa S.A., se origina por: a) la compra de un inmueble y la construcción allí existente que originalmente Ecuaneropa estaba realizando (ver nota 18), y b) por la cesión de anticipos registrados originalmente por Ecuaneropa S.A..

Con fecha 18 de diciembre del 2019 se firmó un acuerdo de cesión de crédito en la cual Ecuaneropa S.A. con la finalidad de cancelar parte de la cuenta por pagar que mantenía a esa fecha con Inmobiliaria Paucarbamba S.A., cede a favor de dicha Compañía parte de la cuenta por cobrar que tiene registrada a la orden de la Compañía Castellana Plaza S.A., la cesión se realizó por el valor US\$539,412.68, por consiguiente la cuenta por pagar que originalmente tenía Castellana Plaza S.A. a Ecuaneropa S.A. de US\$3,715,973 producto de la compra de terrenos y cesión de anticipos, se reduce a US\$3,176,560.

Por ambas deudas, la Compañía ha suscrito letras de cambio a favor de cada compañía.

13. Impuesto a la renta

a) Activos y pasivos de impuestos corrientes

Un detalle de los saldos de activos y pasivos de impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos por impuestos corrientes:		
- Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	252	-
- Impuesto al valor agregado	997	-
Total	<u>1,249</u>	-

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

13. Impuesto a la renta (continuación)

El saldo de retenciones en la fuente del impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2019, corresponde a crédito tributario obtenido por retenciones efectuadas por clientes

Pasivos por impuestos corrientes:	<u>2019</u>	<u>2018</u>
- Impuesto al valor agregado por pagar y retenciones en la fuente del Impuesto al valor agregado	2,775	-
- Retenciones en la fuente del impuesto a la renta por pagar	2,243	-
- Impuesto a la renta por pagar	77	-
Total	<u>5,095</u>	<u>-</u>

Los saldos al 31 de diciembre del 2019 del impuesto al valor agregado por pagar, corresponden al impuesto cobrado en ventas, durante el mes de diciembre, cuyos saldos se pagarán al mes siguiente en la declaración a la administración tributaria del Impuesto al valor agregado.

b) Conciliación del gasto de Impuesto a la renta

El gasto de impuesto a la renta causado por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, se determina como sigue:

	<u>2019</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	82
Mas – Gastos no deducibles	<u>226</u>
(Pérdida tributaria) Base imponible	308
25% de impuesto a la renta	<u>77</u>
Anticipo mínimo	-
Impuesto a la renta del periodo	<u>77</u>

La compañía en el 2019 registró como impuesto a la renta definitivo el valor determinado de la aplicación del 25% sobre las utilidades gravables.

c) Impuesto reconocido en el resultado del periodo

Al 31 de diciembre del 2019, el gasto de impuesto a la renta comprende:

	<u>2019</u>
Impuesto a la renta - corriente	77
Impuesto a la renta - diferido	-
	<u>77</u>

d) Precios de transferencia

De acuerdo a disposiciones tributarias, mediante Resolución No. NACDGERCGC15-00000455, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, se establece: "Que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

13. Impuesto a la renta (continuación)

acumulado superior a USD 3'000.000,00 deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los USD 15'000.000,00, dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia".

Los contribuyentes quedaran exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencias cuando cumplan con las siguientes condiciones: a) Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables; b) No realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y c) No mantengan suscrito con el estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

e) Anticipo mínimo del impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 las disposiciones tributarias vigentes exigen el pago de un "anticipo mínimo a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio total, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los activos y el 0,4 % de los ingresos gravables. Adicionalmente, para efecto del cálculo del anticipo, las compañías podrán reducir del rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, las decimotercera y decimocuarta remuneraciones y los aportes al seguro social obligatorio. También se excluyen los gastos por generación de nuevos empleos y por la adquisición de activos productivos. A partir del 2019 a la fórmula predicha, se restaran las retenciones en la fuente efectuadas en el ejercicio fiscal anterior.

Hasta el periodo 2018, las disposiciones tributarias vigentes a esas fechas establecieron que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo. A partir del periodo 2019, el pago del anticipo no es definitivo, sino que se puede pedir devolución, en caso de que el impuesto causado sea menor al anticipo. Además se podrá utilizar ese excedente pagado para crédito tributario en los siguientes tres años.

A partir del año 2020 se elimina el anticipo de impuesto a la renta, sin embargo, el pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria y su pago constituirá crédito tributario para el pago del Impuesto Renta. Únicamente se pagará Impuesto a la Renta cuando se generen utilidades.

Se encuentran exentos los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, o de personas naturales no residentes en el Ecuador. Esta exención no aplica cuando: el beneficiario efectivo, en los términos definidos en el reglamento, es una persona natural residente en Ecuador. Además, cuando una sociedad otorgue a sus socios, accionistas, partícipes o beneficiarios, préstamos de dinero, se considerará dividendos o beneficios anticipados por la sociedad y, por consiguiente, ésta deberá efectuar la retención en la fuente que corresponda sobre su monto.

f) Situación fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía. Dicha facultad están limitada a un número de periodo tributario anual, los cuales, por lo general, una vez transcurridos dan lugar a la expiración de dichas inspecciones. La facultad del Servicio de Rentas Internas para determinar la obligación tributaria caduca, sin que se requiera pronunciamiento previo:

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

13. Impuesto a la renta (continuación)

- En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo;
- En seis años, contados desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, respecto de los mismos tributos, cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y,
- En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto activo o en forma mixta, contado desde la fecha de la notificación de tales actos.

En los casos en que los contribuyentes hayan sustentado costos o gastos inexistentes y/o en facturas emitidas por empresas inexistentes, fantasmas o supuestas, se entenderá que se ha dejado de declarar en parte el tributo, y por lo tanto se aplicará la caducidad de 6 años respecto de la facultad determinadora de la Administración Tributaria.

A la fecha de emisión de este reporte, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los periodos 2018 y 2019, están abiertos para ser revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

14. Transacciones y saldos con partes relacionadas

Un resumen de las principales transacciones con compañías y partes relacionadas por el año que terminó el 31 de diciembre del 2019 es el siguiente:

	<u>2019</u>
Compras:	
Ecuaneropa S.A. – Adquisición de terreno	3,873,846
Novacredit – Asesoramiento financiero	3,411
	<u>3,877,257</u>
Prestamos:	
Recibidos – Inmobiliaria Paucarbamba S.A.	<u>350,000</u>

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de cuentas por cobrar a compañías relacionadas producto de las transacciones arriba mencionadas, es el siguiente:

	<u>2019</u>
Cuentas por cobrar:	
Negocios y Comercio Panamá Ecuaneropa S.A.	12,052
Total cuentas por cobrar	<u>12,052</u>
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	
Negocios y Comercio Panamá Ecuaneropa S.A.	26,177
Inmobiliaria Paucarbamba S.A. (ver nota 11)	350,000
Total acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	<u>376,177</u>
Anticipo de clientes - Vaz Seguros	<u>715,215</u>
Cuentas por pagar accionistas largo plazo:	
Negocios y Comercio Panamá Ecuaneropa S.A. (ver nota 12)	3,176,560
Inmobiliaria Paucarbamba S.A. (ver nota 12)	539,413
Cuentas por pagar - aportes largo plazo	<u>3,715,973</u>

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía recibió US\$350,000 de Inmobiliaria Paucarbamba por concepto de préstamos, con interés del 8.95% y plazo de 181 días.

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

15. Capital social

Un detalle de la composición accionaria de la Compañía al cierre del 2019 es el siguiente:

Accionistas	Participación	Capital US\$
Inmobiliaria Paucarbamba S.A.	15%	150
Negocios y Comercio Panamá Ecuaneropa S.A.	85%	850
	100%	1,000

16. Costos y gastos por naturaleza

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	<u>2019</u>
Beneficios a los empleados	5,819
Honorarios profesionales y servicios prestados	4,551
Depreciación	333
Impuestos, tasas y contribuciones	197
Otros	<u>1,615</u>
	<u>12,515</u>

17. Flujo de efectivo

a) Conciliación de la ganancia neta al efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación

Una conciliación de la ganancia neta al efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, es como sigue:

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>
Conciliación de la ganancia neta con el flujo neto de efectivo utilizado de actividades de operación:		
Ganancia neta		14
Ajustes para conciliar la ganancia neta con el flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	9	333
Impuesto a la renta corriente	13	68
Cambios en el capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar		(180,006)
(Aumento) disminución en inventarios		(1,484,645)
(Aumento) disminución en activos por impuestos corrientes		(1,249)
(Aumento) Disminución en gastos anticipados		(5,544)
(Disminución)Aumento en acreedores comerciales por pagar		1,041,847
(Disminución)Aumento en pasivos por impuestos corrientes		5,018
(Disminución) beneficios a empleados		198
Total ajustes		<u>(624,381)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		<u>(623,966)</u>

b) Conciliación de los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento

Al 31 de diciembre del 2019 un resumen de cambios entre los saldos iniciales y finales de pasivos que surjan de actividades de financiamiento y que generen cambios en flujos de efectivo o cambios de flujos no monetarios es el siguiente:

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

17. Flujo de efectivo (continuación)

	Al 1-ene-19	Flujo de efectivo	Adquisición	Pagos	Cambios no monetarios Reclasificación	Al 31-dic-19
Obligaciones financieras (Nota 10)	-	320,000	340,000	(20,000)	-	320,000
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 11)	-	350,000	350,000	-	-	350,000
Total	-	670,000	690,000	(20,000)	-	670,000

18. Acuerdo de negocios "Castellana Plaza"

En el año 2014, Ecuaneropa S.A. adquirió un inmueble constituido por un lote de terreno y su construcción, ubicado en la Av, Ordoñez Lasso, de la parroquia San Sebastián, del Cantón Cuenca, provincia del Azuay. Ecuaneropa S.A. en el inmueble antes mencionado emprendió un Proyecto Arquitectónico denominado Castellana Plaza, que consiste en una primera etapa la construcción de un Edificio de Oficinas y en su segunda etapa la construcción de un Edificio de Departamento. La construcción del Edificio de Oficinas denominado "la Castellana" fue iniciado por Ecuaneropa S.A., realizando entre otras cosas: el anteproyecto, estudios, diseños de ingeniería y obtuvo los permisos para dar inicio los proyectos. En el año 2019 Ecuaneropa S.A., para continuar con el avance del proyecto, resolvió hacerlo a través de la Compañía Castellana Plaza S.A., para lo cual ésta asumió el costo del inmueble y avances de construcción con sus pasivos atribuibles (nota 12).

El acuerdo de negocios implica que Castellana Plaza S.A. sea la encargada de concluir el proyecto denominado Castellana Plaza, esto es hasta la construcción y venta de su segunda etapa.

Al cierre del periodo 2019, el avance de obra del proyecto La Castellana de su primera etapa, es del 70% al cierre del 2019 y del 90% a la fecha de este informe.

19. Contingencias

Las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2018 y 2019, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI). Consecuentemente, la Compañía mantiene la contingencia por cualquier impuesto adicional que pueda resultar por deducciones no aceptadas para fines fiscales.

20. Cambios en la legislación tributaria – 2020

Un resumen de los principales cambios en temas tributarios que regirán a partir del 1 de enero del 2020, son los siguientes:

Impuesto a la renta

- ⇒ Están exentos de impuesto a la renta únicamente los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos.
- ⇒ Se considera como ingreso gravado el 40% del dividendo efectivamente distribuido. La sociedad que los reparte deberá actuar como agente de retención sobre el ingreso gravado, de la siguiente manera:

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

20. Cambios en la legislación tributaria – 2020 (continuación)

- Retención de hasta el 25%, si se reparte a beneficiarios efectivos residentes en Ecuador.
 - Retención del 25% si se reparte en favor de personas naturales o jurídicas, no residentes en Ecuador.
 - Retención del 35% si se reparte en favor de accionistas constituidos o ubicados en paraísos fiscales, o cuando no se haya cumplido el deber de informar sobre los propietarios de los títulos representativos de capital (accionistas, socios, beneficiarios).
- ⇒ Para quienes produzcan o comercialicen productos agropecuarios que se mantengan en estado natural (sectores agrícola, avícola, pecuario, apícola, cunícola y carnes) podrán acogerse al impuesto a la renta único, mediante el cual, el impuesto es calculado con base en una tabla de ingresos progresivos aplicando una tarifa desde el 0% hasta el 2% sobre los ingresos, más un impuesto sobre la fracción básica.
- ⇒ Para las actividades del sector bananero se establece el impuesto a la renta único, que implica el pago de una tarifa de hasta el 2% sobre los ingresos brutos obtenidos por producción y venta local de banano; y del 3% sobre los ingresos generados por exportación de banano.
- ⇒ Se elimina la obligación de determinar y pagar el anticipo de impuesto a la renta, el cual podrá ser pagado de manera voluntaria, aplicando una fórmula equivalente al 50% del impuesto causado menos retenciones.
- ⇒ Se elimina la deducción de gastos personales para personas naturales que tengan ingresos superiores a US\$ 100.000, excepto cuando se trate de gastos de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas.
- ⇒ Para los bancos, compañías aseguradoras, y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria, los intereses sobre créditos externos otorgados por partes relacionadas, serán deducibles siempre y cuando el monto total de estos préstamos no sea mayor al 300% con respecto al patrimonio. El exceso será no deducible.
- ⇒ Para otras sociedades y personas naturales, los intereses sobre créditos otorgados por partes relacionadas, serán deducibles siempre y cuando el interés no sea mayor al 20% de la utilidad antes de participación laboral, intereses, depreciaciones y amortizaciones. El exceso será no deducible.
- ⇒ Serán deducibles las provisiones por desahucio y jubilación patronal respaldados en estudios actuariales. Para la jubilación la deducción aplicará sobre empleados con tiempo de servicio mayor a 10 años con el mismo empleador, y los aportes en efectivo de estas provisiones sean administradas por empresas especializadas.
- ⇒ Se establece una deducción adicional del 50% sobre los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales.
- ⇒ Se podrá deducir un 50% adicional sobre los seguros contratados para seguros de crédito para la exportación.
- ⇒ Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas, y proyectos deportivos previamente calificados.
- ⇒ Serán deducibles las donaciones a entidades educativas para carreras de pregrado y posgrado afines a ciencias de la educación, hasta el 1% de ingresos gravados.

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

20. Cambios en la legislación tributaria – 2020 (continuación)

- ⇒ Se incluye como sectores prioritarios a servicios de infraestructura hospitalaria, servicios educativos, servicios culturales y artísticos

Impuesto al valor agregado

- ⇒ Se grava con tarifa 0% a las flores, follajes, ramas cortadas, cultivo agrícola o actividad agropecuaria, tractores de llantas de hasta 300 hp, glucómetros, lancetas, tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos, papel periódico, y para el sector pesquero industrial en la compra de embarcaciones, maquinaria y materiales.
- ⇒ Se incluye como hecho generador del IVA (tarifa 12%) la importación de servicios digitales.
- ⇒ Se incluye como servicios gravados con el 0% de IVA el suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting), computación en la nube, y recarga eléctrica de vehículos.
- ⇒ Se excluye como agentes de retención de IVA a los exportadores y a los operadores de turismo que facturan turismo receptivo. Se incluye como agentes de retención a las emisoras de tarjetas de crédito por pagos de servicios digitales

Impuesto a los consumos especiales

- ⇒ Se incrementa del 25% al 30% los márgenes mínimos de comercialización para el cálculo del ICE.
- ⇒ Se establecen reformas en cuanto a la determinación de la base imponible y tarifas para el pago del ICE, especialmente en cuanto a fundas plásticas, telefonía móvil, cervezas

Impuesto a la salida de divisas

- ⇒ Respecto a la exoneración del ISD en pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses a instituciones financieras internacionales o entidades no financieras calificadas destinadas a financiamiento de vivienda, microcrédito, derechos representativos de capital, se reduce de 360 a 180 días el plazo mínimo.
- ⇒ En la exoneración del pago de ISD en dividendos distribuidos por sociedades de Ecuador, luego del pago de impuesto a la renta a favor de otras sociedades extranjeras o personas naturales no residentes en el Ecuador, se incluye los pagos a beneficiarios ubicados o constituidos en paraísos fiscales
- ⇒ Los pagos al exterior por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones provenientes del exterior (ingresadas al mercado de valores) o de aquellas destinadas para vivienda, no estarán condicionadas al plazo mínimo 360 días en el país.

Otras reformas

- ⇒ Se establece el régimen impositivo para microempresas el cual implica el pago del impuesto a la renta del 2% sobre ingresos brutos, presentación de declaraciones semestrales de IVA e ICE, no obligación de actuar como agente de retención, excepto en importación de servicios.

CASTELLANAPLAZA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

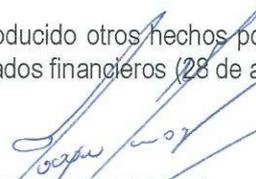
20. Cambios en la legislación tributaria – 2020 (continuación)

- ⇒ Se establece una contribución temporal para contribuyentes que en el año 2018 tuvieron ingresos gravados mayores a US\$ 1.000.000, la cual deberá ser pagada en los años 2020, 2021 y 2022, considerando una tarifa que va del 0,10% hasta el 0,20% sobre los ingresos del 2018.
- ⇒ Esta contribución no es deducible y tampoco puede ser utilizada como crédito tributario.
- ⇒ Los exportadores podrán acceder a un mecanismo de devolución simplificada de tributos al comercio exterior, excepto el IVA.

21. Eventos subsecuentes

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de un coronavirus (COVID-19) como una pandemia mundial. Al respecto, el Gobierno Ecuatoriano ha tomado diversas medidas dirigidas a evitar la propagación de dicho brote en la población, por lo cual, el 16 de marzo del 2020 emitió el estado de excepción por el lapso de 14 días, declarando toque de queda a nivel nacional, cierre de vuelos nacionales e internacionales, restricción vehicular, suspensión de actividades laborales, entre otras disposiciones. El alcance de las medidas restrictivas que tome el Gobierno y su extensión en el tiempo determinarán la materialidad de los efectos sobre la normal operación de la Compañía. Actualmente no es posible cuantificar los posibles efectos de esta pandemia, el que podría ser material sobre los estados financieros futuros.

No se han producido otros hechos posteriores entre el 1 de enero 2020 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros (28 de abril del 2020).



Ing. Carlos Joaquín Moreno
Gerente General



Ing. María del Pilar Tapia
Contador General
