

Contabilidad.

TERASSI S.A.

*Estados Financieros al 31 de diciembre del 2018
Con informe del Auditor Independiente*

TERASSI S.A.

*Estados Financieros al 31 de diciembre del 2018
con Informe del Auditor Independiente*

	<u>Índice</u>	<u>Pág.</u>
Informe del Auditor Independiente		1
 <u>Estados Financieros:</u>		
Estado de Situación Financiera		4
Estado de Resultados		5
Estado de Cambios en el Patrimonio		6
Estado de Flujos de Efectivo		7
Notas a los Estados Financieros		9

Abreviaturas Utilizadas

US\$: Dólares de los Estados Unidos de América

NEC: Norma Ecuatoriana de Contabilidad

NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores accionistas y Directorio de:

TERASSI S.A.

Opinión

He auditado los Estados Financieros que se acompañan, de "TERASSI S.A.", (la empresa) que incluyen el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2018, el Estado de Resultado Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo por el periodo que terminó en esa fecha, así como las principales Políticas de contabilidad y otras notas explicativas.

En mi opinión, los Estados Financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de "TERASSI S.A." al 31 de diciembre del 2018, los resultados de sus operaciones, el cambio en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Fundamentos de la Opinión

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad, bajo estas normas, se describen con más detalle en la sección de "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Soy independiente de "TERASSI S.A.", de acuerdo a los requerimientos aplicables a la auditoría de los Estados Financieros y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido con la responsabilidad ética correspondiente. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para mi opinión.

Información adicional a los estados financieros

La Administración de la empresa es responsable por la presentación de información adicional, requerida por las Autoridades de Control, como los Informes anuales de los Administradores y del Comisario, la Declaración Anual de Impuesto a la Renta y la aprobación de tales documentos por la Junta General de accionistas. Se espera que esta información sea puesta a mi disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Mi opinión sobre los estados financieros de la empresa, no incluye la referida información y no expreso ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma

Mi responsabilidad es revisar esta información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o que pueda considerarse materialmente incorrecta. En estos casos tengo la obligación de reportar las inconsistencias a los administradores de la empresa.

Responsabilidad de la administración de la empresa, respecto de los Estados Financieros

La administración de "TERASSI S.A.", es responsable de la preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo con regulaciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación consistente y razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas, debido a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor sobre la auditoría de los Estados Financieros

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable y emitir mi opinión acerca de si los estados financieros, como un todo, están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía, de que la auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, pueden esperarse razonablemente, que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los Estados Financieros. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las NIAs, apliqué mi juicio y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- * Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros y ejecuté procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión.
- * Revisé el sistema de control interno relevante para los Estados Financieros con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la empresa.
- * Evalué, si las políticas y estimaciones contables aplicadas por la empresa, son apropiadas y razonables.
- * Las políticas contables ejecutadas por la empresa corresponden al principio de negocio en marcha a pesar de que la Empresa no tiene actividad y basado en la evidencia de auditoría obtenida, no ha llegado a mi conocimiento eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la empresa para continuar con el negocio. Mis conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de este informe, sin embargo de lo cual, eventos o condiciones futuras, no previstas en la Auditoría, podrían tener efecto significativo en el funcionamiento futuro de la empresa.
- * Evalué también la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, notas explicativas y de eventos subyacentes de modo que, en conjunto, logren una presentación razonable.

* Comuniqué a los responsables de la Administración de la empresa, entre otros asuntos, sobre el alcance de la auditoría y los hallazgos materiales, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiqué en el transcurso de la revisión.

Restricción a la distribución y a la utilización de este Informe de Auditoria

Este informe se emite para conocimiento y uso de Administradores y accionistas de "TERASSI S.A." y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y al Servicio de Rentas Internas del Ecuador (SRI) en cumplimiento de normas legales vigentes. Por tanto, este informe no debe ser utilizado para otros propósitos.

Otros

Se emitirá por separado mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Empresa por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2018.

Hasta el 30 de Mayo del 2019, la empresa debió presentar por separado el informe de auditoría externa respecto del cumplimiento de las Obligaciones establecidas en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mediante resolución del 28 de Diciembre del 2018, en todo lo aplicable a las Empresas que se dedican a actividades de compra-venta de Inmuebles.


Econ. Freddy Cobena Maldonado
No. de Registro en la Superintendencia
De Compañías: RNAE-2-431
No. de Licencia Profesional: 0.775
RUC Auditor: 0905180097001

Guayaquil, 26 de noviembre del 2019.

TERASSI S.A.

Estado de Situación Financiera

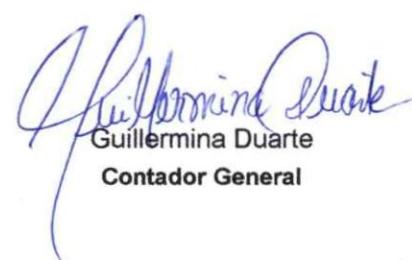
Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

(Expresado en U.S. Dólares)

	Notas	31/12/2018	31/12/2017
Activo			
Efectivo y equivalentes de Efectivo	(7)	800	800
Total Activo Corriente		800	800
Propiedad, Planta y Equipo	(8)	246.120	97.534
Total Activo No Corriente		246.120	97.534
Total Activo		246.920	98.334
Pasivo			
Cuentas y Documentos por Pagar L/p	(9)	148.587	-
Total Pasivo No Corriente		148.587	-
Total Pasivo		148.587	-
Patrimonio			
Capital Social	(10)	800	800
Superávit por Revaluación		97.534	97.534
Resultado Neto del Ejercicio		-	-
Total Patrimonio		98.334	98.334
Total Pasivo y Patrimonio		246.920	98.334



Mario Brito Carvajal
Representante Legal



Guillermmina Duarte
Contador General

TERASSI S.A.

Estado de Resultados

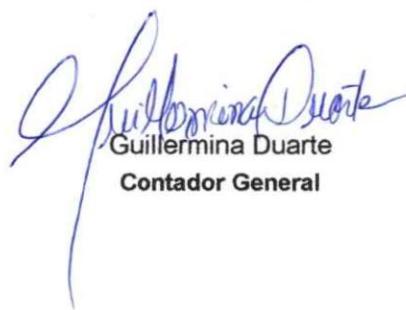
Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

(Expresado en U.S. Dólares)

<u>Ventas y Costos</u>	Notas	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Ventas netas		-	-
(-) Costo de Ventas		-	-
<i>Utilidad Bruta</i>		-	-
 <u>(-) Gastos de Operación</u>			
Gastos de Administración		-	-
Total Gastos de Operación		-	-
 Otros Gastos		-	-
 <i>Utilidad del Ejercicio antes de Impuestos</i>		-	-
15% Participación Trabajadores		-	-
Impuesto a la Renta causado		-	-
Resultado Neto del Ejercicio		-	-



Mario Brito Carvajal
Representante Legal



Guillermina Duarte
Contador General

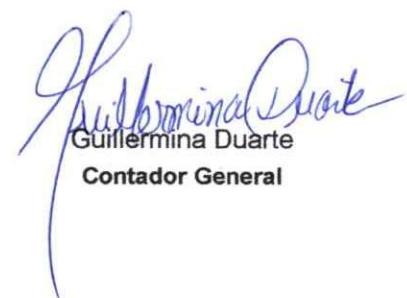
Las notas adjuntas son parte Integrante
de los Estados Financieros.

TERASSI S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017
(Expresado en U.S. Dólares)

	Notas	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>Capital Social</u>	(10)		
Saldo Inicial		800	800
Saldo final		800	800
 <u>Superávit por Revaluación</u>			
Saldo Inicial		97.534	97.534
Saldo final		97.534	97.534
 <u>Resultados Neto del Ejercicio</u>			
Utilidad / Pérdida del Ejercicio (-)		-	-
(-) Participación Trabajadores		-	-
(-) Impuesto a la Renta		-	-
Resultados netos del Ejercicio		-	-
 <u>Patrimonio Neto de los Accionistas</u>		98.334	98.334



Mario Brito Carvajal
Representante Legal



Guillermmina Duarte
Contador General

Las notas adjuntas son parte Integrante
de los Estados Financieros.

TERASSI S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

(Expresado en U. S. Dólares)

31/12/2018 31/12/2017

Flujos de efectivo de actividades de operación

Cobros procedentes de ventas	-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-	-
Pagos a empleados	-	-
Intereses pagados	-	-
Impuesto a las ganancias pagados	-	-
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	-	-
Efectivo neto procedentes (utilizado) por actividades de operación	-	-

Flujos de efectivo de actividades de Inversión

Adquisiciones Propiedad, Planta y Equipo	-	-
Efectivo neto procedentes (utilizado) por actividades de Inversión	-	-

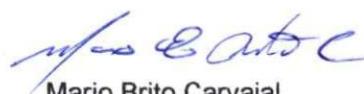
Flujos de efectivo de actividades de Financiamiento

Pago de préstamos de largo plazo	-	-
Financiación por préstamos a largo plazo	-	-
Efectivo neto procedente (utilizado) por actividades de Financiamiento	-	-

Incremento (Disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo:

Saldo al inicio del año	800	800
Saldo al final del año	800	800



Mario Brito Carvajal
Representante Legal



Guillermina Duarte
Contador General

TERASSI S.A.

Conciliación entre la Ganancia Neta y los Flujos de Operación
Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017
(Expresado en U. S. Dólares)

31/12/2018

31/12/2017

Ganancia antes del 15% Trabajadores e Impuesto a la Renta

Ajuste por partidas distintas la efectivo

Ajustes por Depreciación y amortización

Ajustes por 15% e Impuesto a la Renta

Cambios en Activos y Pasivos

Incremento / (Disminución) en:

Clientes

Otras cuentas por cobrar

Anticipos a Proveedores

Otros activos

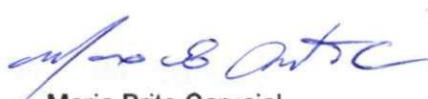
Cuentas por pagar comerciales

Otras cuentas por pagar

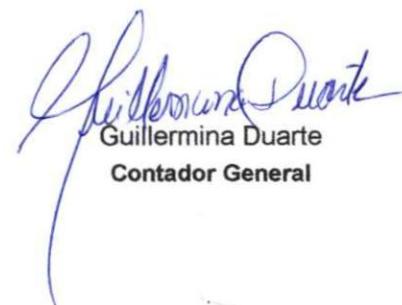
Beneficios empleados

Anticipos de clientes

Flujo de Efectivo neto en actividades de operación



Mario Brito Carvajal
Representante Legal



Guillermina Duarte
Contador General

TERASSI S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(1) Descripción de la empresa y su negocio TERASSI S.A. se constituyó el 28 de junio de 1999, en la ciudad de Guayaquil-Ecuador, con un capital de cinco millones de sures. Actualmente cuenta con un Capital de US\$800 dividido en veinte mil acciones de cuatro centavos cada una.

El objeto social de la Empresa es la compra-venta y administración de bienes inmuebles.

La Empresa no desarrolla actividades de su objeto social, pero mantiene la propiedad de dos inmuebles.

(2) El Entorno del Año 2018 En el 2018, al igual que años anteriores, la Empresa no ha realizado operaciones del giro del negocio.

(3) Presentación de Estados Financieros Los estados financieros individuales de la empresa han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), según lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. (Resolución No.08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No.498 del 31 de diciembre del 2008).

La preparación de los estados financieros según las NIIF, exige que la empresa ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas y estimaciones contables.

Todas las cifras de este informe están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (US \$).

(4) Principales Políticas de Contabilidad **(a) Período de Estados Financieros**

Los Estados Financieros adjuntos, presentan la situación financiera de la empresa y sus resultados, por el ejercicio iniciado el 1 de enero y concluido el 31 de Diciembre de 2018, para cumplir con disposiciones de la Legislación ecuatoriana. Estos Estados Financieros son sometidos a Auditoría Externa según requisitos legales.

(b) Equivalentes de Efectivo

Corresponde a saldos mantenidos en cuentas bancarias a la vista que inmediatamente se convierten en efectivo. Los saldos son conciliados mensualmente por la Administración.

TERASSI S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(c) Propiedad, Planta y Equipos

El saldo de propiedad planta y equipo incluye el precio neto de adquisición de Inmuebles (terreno, apartamento, bodega y estacionamientos) y los costos y gastos incurridos, hasta que el activo se encuentre en condiciones de uso o explotación.

(d) Pasivos Financieros

La empresa mantiene pasivos financieros por la adquisición del inmueble a nombre de la Empresa. Estos últimos no tienen fecha de repago ni cargan intereses.

(5) Administración de Riesgos Financieros La Empresa no ha realizado operaciones en el ejercicio 2018, por lo que, no podemos informar sobre los Riesgos financieros implícitos.

(6) Aplicación de actualizaciones a las NIIFs y las NICs. Las enmiendas a las NIIF's, abajo listadas, relacionadas a la actividad de la empresa y que pudieron aplicarse el año 2018, no han tenido impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros:

NIIF	Título	A partir
NIIF 9	Instrumentos financieros Enero 1, 2018	
NIIF 15	Ingresos procedentes de Enero 1, 2018	

TERASSI S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(7) Efectivo y equivalente de Efectivo El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	Diciembre 31,	2018	2017
Caja Chica	800	800	
Total...	800	800	

(8) Propiedad Planta y Equipo (a) Incluye:

	Diciembre 31,	2018	2017
Terrenos	97.534	97.534	
Edificios	(b) 148.587	-	
Total...	246.120	97.534	
(-) Depreciación Acumulada		-	
Total...	246.120	97.534	

(a) El movimiento de Propiedad, Planta y Equipo al 31-diciembre-2018, se detalla a continuación:

<u>Variaciones al Costo</u>	<u>2018</u>
Saldo al 31-Dic-2018	97.534
(+) Adquisiciones y mejoras	148.587
Saldo año actual	246.120

<u>Depreciación Acumulada (-):</u>	<u>2018</u>
Saldo año anterior (inicial)	-
(+) Gasto del año	-
Saldo año actual	-

(b) Incluye la adquisición de un apartamento, bodega y parqueos situados en el edificio Girasol, ubicado en la ciudad de Quito.

(9) Cuentas y Documentos por Pagar Las cuentas por pagar a acreedores en el corto plazo son las siguientes:

	Diciembre 31,	2018	2017
Préstamos de Terceros	(a) 148.587	-	
Total...	148.587	-	

(a) Incluye préstamos para la compra del Inmueble ubicado en Quito.

TERASSI S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(10) Capital Social

El capital se encuentra distribuido de la siguiente manera:

%	Accionista	Valor por acción	No. De Acciones	Total \$
12,50%	Armagdon S.A. Armagensa	\$ 0,04	2.500	100
75,00%	Brito Carvajal Mario Eduardo	\$ 0,04	15.000	600
12,50%	Veintimilla León Erick Javier	\$ 0,04	2.500	100
Total...				800

(11) Eventos Subsecuentes

A la fecha de elaboración de este informe no se han producido eventos que pudieran afectar significativamente los Estados Financieros de TERASSI S.A..