

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*

<b><u>Índice</u></b>	<b><u>Pág.</u></b>
Informe del Auditor Independiente_____	1
<b><u>Estados Financieros:</u></b>	
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.

**ECON. FREDDY COBENA MALDONADO**

[fcobena@cobena.com](mailto:fcobena@cobena.com)

Chile 303 y Luque,  
Edificio Torre  
Azul, Guayaquil -  
Ecuador

- \* Comunicué 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 Auditoría**

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


  
 Mario Brito Carvajal  
 Representante Legal

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


  
Mario Brito Carvajal  
Representante Legal

  
Guillermina Duarte  
Contador General

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

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

  
Mario Brito Carvajal  
Representante Legal

  
Guillermina Duarte  
Contador General



**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)

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<b><u>Flujos de efectivo de actividades de operación</u></b>		
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	-	-
<b>Efectivo neto procedentes (utilizado) por actividades de operación</b>	-	-
 <b><u>Flujos de efectivo de actividades de Inversión</u></b>		
Adquisiciones Propiedad, Planta y Equipo	-	-
<b>Efectivo neto procedentes (utilizado) por actividades de Inversión</b>	-	-
 <b><u>Flujos de efectivo de actividades de Financiamiento</u></b>		
Pago de préstamos de largo plazo	-	-
Financiación por préstamos a largo plazo	-	-
<b>Efectivo neto procedente (utilizado) por actividades de Financiamiento</b>	-	-
 <b>Incremento (Disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo</b>	-	-
 <b><u>Efectivo y equivalentes de efectivo:</u></b>		
Saldo al inicio del año	800	800
<b><u>Saldo al final del año</u></b>	<b>800</b>	<b>800</b>

  
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)

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<b><u>Ganancia antes del 15% Trabajadores e Impuesto a la Renta</u></b>	-	-
<b><u>Ajuste por partidas distintas la efectivo</u></b>		
Ajustes por Depreciación y amortización	-	-
Ajustes por 15% e Impuesto a la Renta	-	-
<b><u>Cambios en Activos y Pasivos</u></b>		
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	-	-
<b><u>Flujo de Efectivo neto en actividades de operación</u></b>	-	-

  
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 sucres. 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.



**(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:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Caja Chica	800	800
<b>Total...</b>	<b>800</b>	<b>800</b>

**(8) Propiedad  
Planta y  
Equipo (a)**

Incluye:

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

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

<b>Variaciones al Costo</b>	<b>2018</b>
Saldo al 31-Dic-2018	97.534
(+) Adquisiciones y mejoras	148.587
<b>Saldo año actual</b>	<b>246.120</b>
<b>Depreciación Acumulada (-):</b>	<b>2018</b>
Saldo año anterior (inicial)	-
(+) Gasto del año	-
<b>Saldo año actual</b>	<b>-</b>

(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:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Préstamos de Terceros (a)	148.587	-
<b>Total...</b>	<b>148.587</b>	<b>-</b>

(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
<b>Total...</b>				<b>800</b>

**(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..