

CENASUR S.A. EN LIQUIDACIÓN

**Informe sobre el examen
de los estados financieros**

**Año terminado al
31 de diciembre de 2016**

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
CENASUR S.A. EN LIQUIDACIÓN
Guayaquil, Ecuador

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CENASUR S.A. EN LIQUIDACIÓN**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y el estado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares).
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **CENASUR S.A. EN LIQUIDACIÓN** al 31 de diciembre de 2016, de conformidad con las normas contables descritas en la Nota C.

Base de la opinión:

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la entidad de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

Negocio en marcha:

4. Como se indica en la Nota B, los estados financieros no han sido elaborados bajo el supuesto de negocio en marcha, puesto que la Compañía que se encuentra disuelta desde el 16 de enero del 2015 y actualmente está en proceso de liquidación. El costo de los activos al 31 de diciembre de 2017, utilizado como base de medición para la preparación de los estados financieros adjuntos, no difiere significativamente de su valor realizable, respectivamente. No modificamos nuestra opinión al respecto.

Asuntos clave de auditoría:

5. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos. Además del asunto descrito en la sección "Negocio en marcha", no hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

PBX +593 4 2367833 • Telf. 2361219 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Teléfonos +593 2 2263959 • 2263960 • 2256814 • E-mail pkfui@pkfecuador.com
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito



Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:

6. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha; revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la empresa o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
8. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la entidad.

Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros:

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.
10. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:
 - 10.1. Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.
 - 10.2. Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría 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 Compañía.
 - 10.3. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.

- 10.4. Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la Sucursal para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como negocio en marcha.
- 10.5. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
11. Hemos comunicado a la Administración, entre otros asuntos, el alcance previsto, el cronograma y los hallazgos significativos de auditoría, así como las deficiencias significativas de control interno que fueron identificadas durante nuestra auditoría.
12. También le hemos proporcionado a la Administración una declaración sobre el cumplimiento de los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan razonablemente ser considerados para influir en nuestra independencia, y en su caso, las salvaguardas correspondientes.
13. De los asuntos comunicados a la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el reglamento impida la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe, porque de hacerlo, sería razonable pensar que las consecuencias adversas serían mayores que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

14. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la entidad en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

PKF Ecuador & Co.
28 de noviembre de 2017
Guayaquil, Ecuador


Manuel García Andrade
Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No.02

CENASUR S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Cuentas por cobrar a accionistas (Nota D)	3,008,013	1,030,656
Derechos fiduciarios (Nota E)	972,509	2,949,866
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	3,980,522	3,980,522
TOTAL ACTIVOS	3,980,522	3,980,522
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PATRIMONIO (Nota F)		
Capital social	800	800
Reserva por revaluación de patrimonio	3,979,722	3,979,722
TOTAL PATRIMONIO	3,980,522	3,980,522
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	3,980,522	3,980,522



Chemel Neme Macchiavello
Liquidador Principal



Margarita García Marcillo
Contadora General

CENASUR S.A.

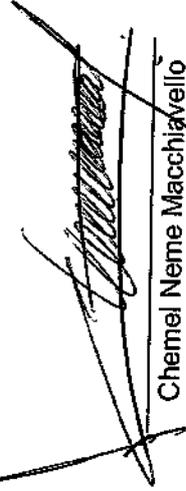
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresados en USDólares)

Saldo al 1 de enero de 2016
Saldo al 31 de diciembre de 2016

Capital	Reserva por Reavaluo
800	3,979,722
800	3,979,722



Chemel Neme Macchiavello
Liquidador Principal


Margarita Garbino Maricillo
Contadora General

CENASUR S.A. EN LIQUIDACIÓN
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresadas en USDólares)

A. CENASUR S.A.:

La Compañía se constituyó desde el año 1999, de acuerdo con las Leyes de la República del Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, en el mismo año dedicándose principalmente a las actividades de asesoramiento empresarial y en materia de gestión, pudiendo ejercer toda clase de contratos y actos, operaciones de comercio permitidas y autorizadas por las Leyes de la República del Ecuador y en general toda clase de contratos civiles y mercantiles, relacionadas con su objetivo.

La Compañía se encuentra disuelta según Resolución No. SCV-INC-DNASD-SD-15-0000148, emitida el 16 de enero de 2015, por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Actualmente está en proceso de liquidación.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, han sido emitidos con autorización del Liquidador el 28 de noviembre de 2017 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PREPARACIÓN:

A continuación se describen las bases de presentación utilizadas para elaborar los estados financieros:

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2016), que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros adjuntos y sus notas.

Bases de medición: El costo revaluado de los activos al 31 de diciembre de 2017, utilizado como base de medición para la preparación de los estados financieros no difiere significativamente de su valor realizable.

Negocio en marcha: Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2016, no han sido elaborados sobre la base de negocio en marcha, puesto que el 16 de enero de 2015, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros la declaró disuelta y actualmente está en proceso de liquidación.

Moneda local: A partir del 10 de enero de 2000, el Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

CENASUR S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS:**

A continuación mencionamos las principales políticas contables utilizadas por la administración en la preparación de los estados financieros adjuntos:

Anticipos: Se originan por los valores entregados a los accionistas por la recuperación de derechos fiduciarios que posee la Compañía en el Fideicomiso Lotes La Martina.

Derechos fiduciarios: Corresponden a la participación que mantiene la empresa en un Fideicomiso. La valuación se efectuó en años anteriores y no se ha reportado deterioro.

Normas internacionales de información financiera emitidas - Nuevas normas internacionales de información financiera y enmiendas vigentes: Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. A partir del 1 de enero de 2016 entraron en vigencia las siguientes modificaciones a las normas internacionales de información financiera:

- NIIF 5 – Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas: Aclaran la reclasificación de un activo (o grupo de activos) de mantenidos para la venta, a mantenidos para distribuir a los propietarios o viceversa.
- NIIF 7 – Instrumentos Financieros: Información a Revelar: Aclaran los requerimientos sobre información a revelar en el caso de que tenga una implicación continuada sobre un contrato de prestación de servicios de administración.
- NIIF 10 – Estados Financieros Consolidados: Aplica a modificaciones en las NIIF 10, 12 y la NIC 28, que aclaran los requerimientos de consolidación para las entidades de inversión, y también “suavizan” circunstancias particulares, lo que reduce el costo de aplicar la norma.
- NIIF 11 – Acuerdos Conjuntos: Las modificaciones incorporan nuevas guías sobre la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta.
- NIIF 12 – Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades– Aplica a modificaciones en las NIIF 10, 12 y la NIC 28, que aclaran los requerimientos de consolidación para las entidades de inversión, y también “suavizan” circunstancias particulares, lo que reduce el costo de aplicar la norma.
- NIIF 14 – Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas- La NIIF 14 permite a una entidad que adopta por primera vez las NIIF y que actualmente reconoce las cuentas de diferimientos de actividades reguladas de acuerdo con los PCGA, continuar con la adopción de las NIIF.
- NIC 1 – Presentación de Estados Financieros: Modificaciones a interpretaciones y fraseología para tratar los impedimentos percibidos en los preparadores de estados financieros que ejerzan su juicio al presentar sus informes financieros.

CENASUR S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

- NIC 16 – Propiedad, Planta y Equipo y NIC 38 – Activos intangibles: Existen aclaraciones adicionales sobre el cálculo de amortización o depreciación de propiedad, planta y equipo y activos intangibles.
- NIC 16 -Propiedad, Planta y Equipo: Modificar el hecho de que las "plantas productoras" ahora están bajo el alcance de la NIC 16 en lugar de la NIC 41.
- NIC 19 - Beneficios de los Empleados: Aclaran los requerimientos para determinar la tasa de descuento en un mercado regional que comparte la misma moneda.
- NIC 27 – Estados Financieros Separados: Las modificaciones permiten que las entidades utilicen el método de la participación en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en estados financieros separados.
- NIC 28 – Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Ratificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28, para aclarar la excepción a la necesidad de presentar estados financieros consolidados en entidades de inversión.
- NIC 34 – Información Financiera Intermedia - Aclaración de información a revelar "en alguna otra parte de los estados financieros intermedios" y el requerimiento de referenciación cruzada.

La adopción de estas normas no tuvo un impacto significativo para las operaciones de la Compañía.

Normas internacionales de información financiera emitidas - Normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas aun no vigentes: A continuación se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía:

<u>Normas</u>	<u>Fecha de entrada en vigencia</u>
NIIF 12 "Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades": Aclaración del alcance de los requerimientos de divulgación.	1 de enero de 2017
NIC 7 "Estado de Flujos de Efectivo": Nuevas enmiendas con el propósito de mejorar la información proporcionada a los usuarios de los estados financieros.	1 de enero de 2017
NIC 12 "Impuesto a las Ganancias": Cambios en el reconocimiento de pérdidas no utilizadas derivadas de instrumentos de deuda medidos a su valor razonable y al costo.	1 de enero de 2017
NIIF 9 "Instrumentos Financieros" – Nueva versión que reemplaza la versión previa de NIIF 9 y va a reemplazar la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición"	1 de enero de 2018
NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes": Nueva normativa sobre reconocimiento de ingresos e información a relevar sobre ingresos de contratos con clientes.	1 de enero de 2018
NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos": Medición de asociadas al valor razonable con cambios en resultados sobre una base de inversión por inversión.	1 de enero de 2018
NIC 40 "Propiedades de Inversión": Aclaraciones sobre la transferencia de propiedades de inversión.	1 de enero de 2018
NIIF 16 "Arrendamientos": Implementación de una nueva normativa.	1 de enero de 2019

CENASUR S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

A la fecha, en consideración a que la empresa no opera, y solo cuenta con un activo revaluado, la Gerencia espera que la implementación de estos cambios no tenga efecto sobre la Compañía.

D. CUENTAS POR COBRAR A ACCIONISTAS:

Corresponde a los valores entregados a los accionistas por la recuperación de derechos fiduciarios en el Fideicomiso Lotes La Martina. Se compensarán cuando concluya el proceso de liquidación de la empresa.

E. DERECHOS FIDUCIARIOS:

Corresponde a los derechos fiduciarios mantenidos en el Fideicomiso Lotes La Martina. Los movimientos fueron los siguientes:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial	2,949,866	3,980,522
(-) Restituciones	1,977,357	1,030,656
	<u>972,509</u>	<u>2,949,866</u>

F. PATRIMONIO:

Capital social: Se encuentra constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una.

Reserva por revaluación de patrimonio: Corresponde a la revaluación del terreno que fue cedido al Fideicomiso Lotes La Martina.

G. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

La empresa no está reportada en ningún grupo económico no tiene que presentar estados financieros consolidados.

H. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.