

## **CENASUR S.A. EN LIQUIDACIÓN**

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Año terminado al  
31 de diciembre de 2017

**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 2017 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 2017, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

**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 se encuentra disuelta por Resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 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. 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](mailto:pkf@pkfecuador.com) • [www.pkfecuador.com](http://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 [pkfuio@pkfecuador.com](mailto:pkfuio@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.

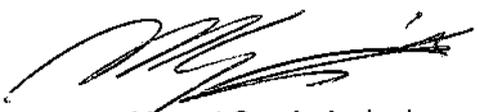
- 10.4. Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la Sucursal para continuar como 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.

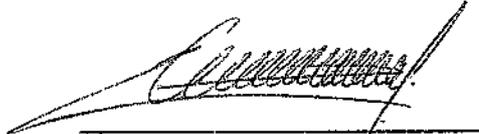
20 de julio de 2018  
Guayaquil, Ecuador

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

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

(Expresados en USDólares)

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Cuentas por cobrar a accionistas (Nota D)	3,168,696	3,008,013
Otras cuentas por cobrar (Nota E)	727,086	
Derechos fiduciarios (Nota F)	84,740	972,509
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>3,980,522</b>	<b>3,980,522</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>3,980,522</b>	<b>3,980,522</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>PATRIMONIO (Nota G)</b>		
Capital social	800	800
Reserva por revaluación de patrimonio	3,979,722	3,979,722
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>3,980,522</b>	<b>3,980,522</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>3,980,522</b>	<b>3,980,522</b>

  
 Chemel Neme Macchiavello  
 Liquidador Principal

  
 Margarita García Marcillo  
 Contadora General

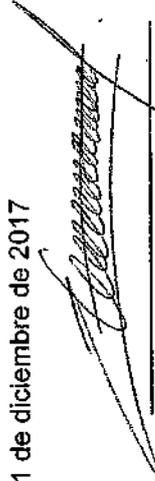
CENASUR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresados en USDólares)

	Capital	Reserva por Reavaluo
Saldo al 1 de enero de 2016	800	3,979,722
Saldo al 31 de diciembre de 2016	800	3,979,722
Saldo al 1 de enero de 2017	800	3,979,722
Saldo al 31 de diciembre de 2017	800	3,979,722



Chemel Neme Macchiavello  
Liquidador Principal



Margarita García Marcillo  
Contadora General

**CENASUR S.A. EN LIQUIDACIÓN****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(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 2017, han sido emitidos con autorización del Liquidador el 21 de julio de 2018 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 2017), que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros adjuntos y sus notas.

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico: los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas.

Negocio en marcha: Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, 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 y a un tercero 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 2017 entraron en vigor las siguientes modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera:

<u>Modificación emitida</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Sujeto de modificación</u>
Modificaciones a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo	Enero de 2016	Las modificaciones responden a la necesidad de mejorar la información proporcionada a los usuarios de los estados financieros en relación con los pasivos que surgen de actividades de financiación, y requieren que las entidades revelen la información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en pasivos producidos por actividades de financiación, incluyendo tanto los derivados de flujos de efectivo como los que no implican flujos de efectivo.
Modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las Ganancias	Enero de 2016	Las modificaciones aclaran los requerimientos de reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable.

La adopción de estas modificaciones no tuvo un impacto significativo sobre los estados financieros de la Compañía y sus revelaciones.

*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>Norma Internacional de Información Financiera</u>	<u>Sujeto de modificación</u>	<u>Fecha de entrada en vigor *</u>
NIIF 9 Instrumentos Financieros	El Consejo realizó modificaciones a los requerimientos de clasificación y medición para activos financieros, abordando un rango limitado de cuestiones de aplicación e introduciendo una categoría de medición de "valor razonable con cambios en otro resultado integral" para instrumentos de deuda simples concretos.  El Consejo también añadió a la NIIF 9 los requerimientos de deterioro de valor relacionados con la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas sobre los activos financieros de una entidad y los compromisos de ampliar el crédito. Este modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada es contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida (de conformidad con la NIC 39); la diferencia consiste en que ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.	1 de enero de 2018

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

Norma Internacional de Información Financiera	Sujeto de modificación	Fecha de entrada en vigor *
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	Esta norma deroga la NIC 18, NIC 11 y las interpretaciones respectivas. El principio básico de la NIIF 15 es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas: 1. Identificar el contrato (o contratos) con el cliente. 2. Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato. 3. Determinar el precio de la transacción. 4. Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato. 5. Reconocer el ingreso cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño. La norma también incluye un conjunto cohesionado de requerimientos de información a revelar que daría lugar a que una entidad proporcionara a los usuarios de los estados financieros información integral sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y de los flujos de efectivo que surgen de los contratos de la entidad con los clientes.	1 de enero de 2018
NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera	Eliminación de exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan por primera vez las NIIF.	1 de enero de 2018
NIIF 2 Pagos Basados en Acciones	Las modificaciones proporcionan requerimientos para la contabilización de los efectos de las condiciones para la irrevocabilidad y las condiciones distintas a las de las de irrevocabilidad de la concesión sobre la medición de un pago basado en acciones que se liquida en efectivo, las transacciones con pagos basados en acciones con una característica de liquidación por el neto por causa de obligaciones fiscales de retener, y una modificación de los términos y condiciones de un pago basado en acciones que cambia la clasificación de la transacción de liquidarse en efectivo a liquidarse con instrumentos de patrimonio.	1 de enero de 2018
NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	Medición a valor razonable de una asociada o negocio conjunto.	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	La nueva norma deroga la NIC 17 e interpretaciones relacionadas, y establece los principios básicos para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.	1 de enero de 2019
NIC 40 Propiedades de Inversión	La aclaración sobre la transferencia de una propiedad de inversión desde o hacia, sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	1 de enero de 2018
NIIF 4 Contratos de seguros	La modificación permite a las entidades que están dentro del alcance de la NIIF 4 la opción de aplicar la NIIF 9 o su exención temporal.	1 de enero de 2018

\* La aplicación anticipada es posible, a menos que se señale lo contrario.

La aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4) aborda las preocupaciones surgidas de las diferentes fechas de vigencia de la NIIF 9 y la próxima Norma sobre contratos de seguro. Las modificaciones introducen dos enfoques opcionales:

- Una exención temporal— las entidades cuyas actividades están predominantemente conectadas con seguros pueden optar por continuar aplicando la NIC 39 en lugar de la NIIF 9. Esta exención temporal opcional de la NIIF 9 está disponible hasta el 2021.
- Un enfoque de la superposición - todas las entidades que emiten contratos de seguro y aplican la NIIF 9 pueden optar por reclasificar en otro resultado integral, la diferencia en los importes reconocidos en el resultado del periodo para activos financieros elegibles entre aplicar la NIIF 9 y aplicar la NIC 39.

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

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de estos cambios no tendrá un efecto significativo sobre sus estados financieros y revelaciones.

**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. OTRAS CUENTAS POR COBRAR:**

Corresponde a las restituciones entregadas a un tercero.

**F. DERECHOS FIDUCIARIOS:**

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

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Saldo inicial	972,509	2,949,866
(-) Restituciones	887,769	1,977,357
Saldo final	<u>84,740</u>	<u>972,509</u>

**G. 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.

**H. 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 Compañía está considerada por el Servicio de Rentas Internas como parte de un Grupo Económico cuya Controladora está analizando la posibilidad de gestionar la revisión de la agrupación de las empresas consideradas.

**CENASUR S.A.****I. EVENTOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2017 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.