

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015
EN CONJUNTO CON EL INFORME
DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 y los correspondientes estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado a esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

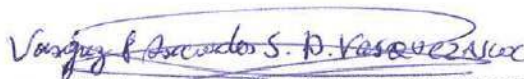
3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores materiales.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)

Opinión

6. En nuestra opinión, los referidos estados financieros se presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, el resultado de sus operaciones y su flujo de efectivo por el período terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Guayaquil, Ecuador
Marzo, 15 de 2017


Vásquez & Asociados S.A. VASQUEZASOC
SC RNAE - 545



Carlos Vásquez R
Socio
Registro No. 0.33592

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Por el año terminados al 31 de Diciembre del 2016 y 2015
(Expresado en dólares de E.U.A.)

ACTIVOS	Notas	2016	2015
Activo Corriente			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo		\$ 573,191	\$ 414,561
Activos Financieros	5	\$ 187,065	\$ 152,322
Activos por Impuestos Corrientes	6	\$ 133,351	\$ 150,372
Inventarios	7	\$ 5,849,171	\$ 4,717,737
Total Activo Corriente		\$ 6,742,778	\$ 5,434,992
 Activo No Corriente			
Propiedades Planta y Equipo	8	\$ 38,108	\$ 42,006
Total Activo No Corriente		\$ 38,108	\$ 42,006
 TOTAL ACTIVO		\$ 6,780,887	\$ 5,476,998
 PASIVOS			
Pasivo Corriente			
Cuentas y Documentos por pagar	9	\$ 6,505,437	\$ 5,213,946
Obligaciones con instituciones financieras		\$ 2,948	\$ 2,948
Otras Obligaciones Corrientes	10	\$ 48,463	\$ 129,100
Anticipo de Clientes		\$ 8,000	\$ -
Otros Pasivos Corrientes		\$ 158,709	\$ -
Total Pasivo Corriente		\$ 6,723,557	\$ 5,345,994
 TOTAL PASIVO		\$ 6,723,557	\$ 5,345,994
 PATRIMONIO NETO			
Capital	11	\$ 800	\$ 800
Reserva Legal		\$ 400	\$ 400
Reserva Facultativa		\$ 4,709	\$ 4,709
Otras Reservas		\$ 5,231	\$ 5,231
Resultados del Ejercicio		\$ 46,190	\$ 119,864
TOTAL PATRIMONIO		\$ 57,330	\$ 131,004
 TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		\$ 6,780,887	\$ 5,476,998

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

Por el año terminados al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2016	2015
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ventas		\$ 5.072.683	\$ 8.352.976
TOTAL INGRESOS POR ACT. ORDINARIAS		<u>\$ 5.072.683</u>	<u>\$ 8.352.976</u>
COSTOS DE VENTA Y PRODUCCIÓN		\$ 4.570.969	\$ 5.427.270
GANANCIA BRUTA		<u>\$ 501.714</u>	<u>\$ 2.925.706</u>
GASTOS			
Gastos de Administración		\$ 364.755	\$ 2.697.449
Gastos Financieros		\$ 4.454	\$ 5.980
Otros Gastos de Operación		\$ 46.949	\$ 24.605
TOTAL DE GASTOS		<u>\$ 416.158</u>	<u>\$ 2.728.034</u>
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta y participación a trabajadores		<u>\$ 85.556</u>	<u>\$ 197.672</u>
Participación a trabajadores	12	\$ 12.833	\$ 29.651
Impuesto a la renta	13	\$ 26.533	\$ 48.157
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio		<u>\$ 46.190</u>	<u>\$ 119.864</u>
Utilidad (Pérdida) básica por acción		<u>\$ 58</u>	<u>\$ 150</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
 Por el año terminados al 31 de Diciembre del 2016 y 2015
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	2016	2015
FLUJOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)		
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	\$ (1.076.932)	\$ 244.052
CLASES DE COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	\$ 5.322.602	\$ 8.415.880
Cobros procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios	\$ 5.072.683	\$ 8.352.976
Otros cobros por actividades de operación	\$ 249.919	\$ 62.904
CLASES DE PAGOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	\$ (7.128.835)	\$ (11.068.513)
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios	\$ (4.987.126)	\$ (8.155.304)
Pago a y por cuenta de los empleados	\$ (53.768)	\$ -
Otros pagos por actividades de operación	\$ (2.087.941)	\$ (2.913.209)
Dividendos pagados	\$ -	\$ (102.125)
Impuesto a las ganancias pagados	\$ (36.965)	\$ -
Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ 766.266	\$ 2.998.810
FLUJOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)		
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	\$ 11.897	\$ (1.744.940)
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	\$ 3.897	\$ 86.061
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	\$ -	\$ (1.831.001)
Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ 8.000	\$ -
FLUJOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)		
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	\$ 1.223.665	\$ 1.718.806
Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ 1.223.665	\$ 1.718.806
AUMENTO/DISMINUCIÓN DE FLUJOS DE EFECTIVO	\$ 158.630	\$ 217.918
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO	\$ 414.561	\$ 196.643
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	<u>\$ 573.191</u>	<u>\$ 414.561</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL

ESTADO DE EVOLUCION DE PATRIMONIO

Por el año terminados al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Otras Reservas	Ganancia (Pérdida) Neta del Periodo	Total Patrimonio
Saldo al 1 de Enero del 2015	\$ 800,00	\$ 400	\$ 4.709	\$ 5.231	\$ -	\$ 11.140
Aportes para futuras capitalizaciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Transferencias de resultados a otras cuentas patrim.	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Resultado Integral del ejercicio	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 119.864	\$ 119.864
Saldo al 1 de Enero del 2016	\$ 800	\$ 400	\$ 4.709	\$ 5.231	\$ 119.864	\$ 131.004
Aportes para futuras capitalizaciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Transferencias de resultados a otras cuentas patrim.	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (119.864)	\$ (119.864)
Resultado Integral del ejercicio	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 46.190	\$ 46.190
Saldo al 31 de Diciembre del 2016	\$ 800	\$ 400	\$ 4.709	\$ 5.231	\$ 46.190	\$ 57.330

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL fue constituida el 28 de junio del 2004, en la ciudad de Guayaquil.

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL, tiene como actividad económica:

- La compra, venta, arrendamiento, administración de bienes inmuebles, etc.

2. BASES DE PRESENTACIÓN Y MARCO REGULATORIO

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) adoptadas para su utilización en Ecuador.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF, cuya responsabilidad es de los Administradores de la Entidad, requiere efectuar ciertas estimaciones contables y que la administración ejerza su juicio al aplicar las políticas y normas contables de la compañía.

Los estados financieros se presentan en dólares estadounidenses y se han preparado a partir de los registros contables presentándose de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas entidades a partir del año 2012 mediante las resoluciones N 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre de 2008; SC.DS.G.09.006 del 17 de Diciembre del 2009 y SC.SG.DRS.G.1102 del 18 de Febrero del 2011.

De esta forma, los estados financieros, muestran el patrimonio y la situación financiera al cierre del Ejercicio 2016 y 2015, así como los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y de los flujos de efectivo que se han producido en la entidad en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.

En el Estado de situación adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

b. Efectivo y equivalentes al efectivo

Se encuentran dentro de este grupo todo el efectivo que se incluya en las cuentas caja, bancos y sobregiros bancarios.

c. Deudores comerciales

El reconocimiento de las cuentas se establece por la exigibilidad de acuerdo al tiempo definido de la siguiente manera:

- Cuentas menores a un año serán reconocidas como corrientes (corto plazo)
- Cuentas mayores a un año serán reconocidas como no corrientes (largo plazo)
- Los Créditos otorgados a los empleados no generaran ningún tipo de interés ya que no somos una institución financiera.

d. Provisión para cuentas incobrables

Cuando se determina que hay valores incobrables, se lo registra directamente en el estado de resultado integral dentro del ejercicio económico vigente.

e. Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada. Se considerará como partidas de propiedad planta y equipo cuando el desembolso cumpla con las condiciones previstas en las NIIF para el reconocimiento de los activos y los criterios contables siguientes:

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, dependen de acuerdo al valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas:

Maquinarias y Equipos	10%
Vehículos	20%
Equipos de Computación	33.33%
Equipos de Oficina	10%
Edificios	5%

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Los costos de reparación y mantenimiento, incluyendo costos menores se cargan a los resultados del año a medida que se incurren.

f. Deterioro del Valor de los activos

Las propiedades, planta y equipos se evalúan periódicamente para determinar si un activo ha sufrido pérdida por deterioro, el valor se estima y se compara con el valor en libros. Si el valor estimado es inferior al de los libros, se reconoce pérdida por deterioro y se refleja en resultados.

g. Acreedores Comerciales

- Corto plazo.- Se registran todos los acreedores comerciales pendiente de pago y que son obligaciones basadas en condiciones normales que no tienen intereses.
- Largo plazo.-Se registran los acreedores comerciales pendiente de pago y son obligaciones basadas en condiciones de crédito a plazo, que tienen intereses.

h. Beneficios a los empleados - pagos por indemnizaciones.

Las obligaciones por beneficios a los empleados se relacionan con lo que establece el Gobierno de acuerdo al Código de Trabajo.

Obligaciones por beneficios a los empleados -pagos por largos períodos de servicio.

i. Participación a los trabajadores

La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable, tal y como lo dictan las leyes vigentes.

j. Provisiones

Las provisiones se realizan cuando la entidad tiene obligaciones ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, o bien, y se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación

k. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos por las actividades ordinarias procedentes de la venta y se reconocen cuando se entrega el bien.

l. Intereses pagados

Son registrados en el estado de resultado integral, utilizando el método del devengado.

m. Capital social

Representa el monto en aportaciones de capital por cada uno de los socios/ accionistas.

n. Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES

La preparación de los estados financieros, requiere que se realicen estimaciones que afectan a los activos y pasivos registrados. La presentación de activos y pasivos contingentes al final del ejercicio así como a los ingresos y gastos reconocidos a lo largo del ejercicio o período según corresponda.

a. Vida útil Propiedades, Plantas y Equipos.

La administración de la Entidad estima las vidas útiles de Propiedades, Plantas y Equipos de acuerdo a las leyes vigentes tal como lo muestra la política contable. Para efectos de la medición del valor de rescate de cada elemento de Propiedad, Planta y Equipos; se consideran las siguientes vidas útiles para cada caso, expresados en número de años:

EDIFICIOS	20
INSTALACIONES	10
MUEBLES Y ENSERES	10
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	10
EQUIPO DE COMPUTACIÓN Y SOFTWARE	3
VEHICULOS	5

Esta estimación la realiza la administración con la aprobación de la Junta de Accionistas, siguiendo un criterio razonable y consistente con el mercado y de acuerdo a las disposiciones tributarias.

5. ACTIVOS FINANCIEROS

a. Efectivo y Equivalentes de Efectivos

Al 31 de diciembre de 2016, la compañía cuenta con \$573.191, correspondiente a efectivo y equivalentes de efectivo

b. Deudores comerciales

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	2016	2015
Documentos y cuentas por cobrar no relacionadas	\$ 79.158	\$ 152.196
Documentos y cuentas por cobrar relacionadas	\$ -	\$ -
Otras cuentas por cobrar	\$ 107.907	\$ 126
	<u>\$ 187.065</u>	<u>\$ 152.322</u>

6. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el detalle del activo por impuestos corrientes es el siguiente:

	2016	2015
Crédito Tributario a favor del sujeto pasivo (IVA)	\$ 5.885	\$ -
Crédito Tributario a favor del sujeto pasivo (Renta)	\$ 127.466	\$ 150.372
	<u>\$ 133.351</u>	<u>\$ 150.372</u>

7. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el detalle de Inventarios es el siguiente:

	2016	2015
Inventario de materia prima, suministros y materiales	\$ 4.443.731	\$ 2.665.630
Inventario de obras/inmuebles en construcción	\$ 1.405.440	\$ 2.052.107
	<u>\$ 5.849.171</u>	<u>\$ 4.717.737</u>

8. PROPIEDADES, MAQUINARIA Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el detalle de las propiedades, maquinaria y equipos y su depreciación es el siguiente:

	2016	2015
Terrenos	\$ 9.040	\$ 9.040
Edificios	\$ 38.974	\$ 38.974
	\$ 48.014	\$ 48.014
(-) Depreciación Acumulada	\$ (9.906)	\$ (6.008)
	<u>\$ 38.108</u>	<u>\$ 42.006</u>

Al 31 de diciembre 2016 y 2015, el movimiento de las propiedades, maquinaria y equipos y su depreciación es el siguiente:

	2016	2015
Saldos al inicio del año	\$ 42.006	\$ -
Adiciones, neto	\$ -	\$ 48.014
Depreciaciones	\$ (3.898)	\$ (6.008)
Saldos netos al final del año	<u>\$ 38.108</u>	<u>\$ 42.006</u>

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el detalle de las cuentas y documentos por pagar es el siguiente:

	2016	2015
Proveedores locales	\$ 3.343.098	\$ 2.943.192
Accionistas, partícipes y Socios	\$ 1.853.808	\$ 1.796.671
Otras cuentas y documentos por pagar	\$ 1.308.531	\$ 474.083
	<u>\$ 6.505.437</u>	<u>\$ 5.213.946</u>

10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el detalle de otras obligaciones corrientes es el siguiente:

	2016	2015
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	\$ -	\$ 48.157
Con el IESS	\$ 21.288	\$ 13.993
Participación de Trabajadores por Pagar	\$ 12.833	\$ 29.651
Otros	\$ 14.342	\$ 37.299
	<u>\$ 48.463</u>	<u>\$ 129.100</u>

11. PATRIMONIO NETO

a. Capital social

El capital social suscrito al 31 de diciembre de 2016, está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de USD\$1 cada una totalmente suscrita y pagada.

b. Reservas

Se clasifican en este rubro patrimonial las Reservas Legales reconocidas por las leyes expedidas por los organismos de control.

c. Utilidades Acumuladas

En este rubro se registran en forma separada el ajuste de primera adopción a NIIF, y sus resultados que se vayan realizando.

12. PARTICIPACIÓN TRABAJADORES

De acuerdo a disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad líquida.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el movimiento de la provisión es el siguiente:

	2016	2015
Saldos al inicio del año	\$ 29.651	\$ -
Provisión del año	\$ 12.833	\$ 29.651
Pagos efectuados	\$ (29.651)	\$ -
Saldo al final del año	\$ 12.833	\$ 29.651

13. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo a disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25%, disminuyéndose a un 15% cuando los resultados se capitalizan.

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad tributable de la Compañía, para la determinación del impuesto a la renta en el año 2016 y 2015 fue la siguiente:

	2016	2015
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	\$ 85.556	\$ 197.672
Participación trabajadores	\$ (12.833)	\$ (29.651)
Gastos no deducibles	\$ 46.949	\$ 24.605
Utilidad gravable	\$ 119.672	\$ 192.626
Impuesto a la renta	\$ 26.533	\$ 48.157

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el movimiento de la provisión es el siguiente:

	2016	2015
Saldo al inicio del año	\$ 48.157	\$ -
Provisión del año	\$ 26.533	\$ 48.157
Pagos efectuados	\$ (48.157)	\$ -
Saldo al final del año	\$ 26.533	\$ 48.157

14. DIVIDENDOS

La Sociedad distribuirá las utilidades líquidas que arrojen sus balances anuales. Los dividendos se pagarán luego de que la Junta General Ordinaria de Accionistas apruebe el respectivo balance anual, en la o las fechas que la señalada Junta determine en cada oportunidad.

15. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos acerca de los impuestos fiscales, está en el informe de cumplimiento tributario que se emite de forma independiente a este informe.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión de este informe (Marzo, 15 de 2017), de acuerdo a la Administración de la Compañía, no se han presentado situaciones que requieran revelación en los estados financieros adjuntos.
